

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KEPEMILIKAN
KAVLING TANAH MAKAM MODERN
DI KABUPATEN SEMARANG**

TESIS



**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan
Strata 2 (S2) Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**Disusun oleh :
RR. HINDRATI DWIWISUDYANI, SH.
B4B 005 211**

**PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KEPEMILIKAN
KAVLING TANAH MAKAM MODERN
DI KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan
Strata 2 (S2) Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro
Semarang**

Oleh :

RR. HINDRATI DWIWISUDYANI, SH.

**Telah dipertahankan di depan Tim penguji
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima
Pada tanggal : 17 September 2007**

Telah Disetujui

Oleh :

Pembimbing Utama

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

**YUNANTO, SH. M.Hum
NIP 131 689 627**

**MULYADI, SH. MS.
NIP 130 529 429**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 29 Agustus 2007

Penulis

Rr. Hindrati Dwiwisudyani, SH.

MOTTO

- *Allah pasti akan mengangkat orang yang beriman dan berpengetahuan diantaramu beberapa tingkat lebih tinggi (QS. Al - Mujadilah 58 : 11)*
- *Orang sering gagal bukan karena tidak mempunyai uang, bakat, dan relasi, tetapi ia tidak mempunyai rencana hidupnya untuk esok hari.*
- *Sebuah sukses lahir bukan karena kebetulan atau keberuntungan semata, sebuah sukses terwujud karena di ikhtiarkan melalui perencanaan yang matang, keyakinan, kerja keras, keuletan dan niat baik.*
- *Pendidikan adalah senjata paling dahsyat yang dapat kita gunakan untuk mengubah dunia. (Nelson Mandela)*
- *Kerendahan hati menuntun pada kekuatan, sedangkan mengakui kesalahan dan melakukan perbaikan merupakan bentuk tertinggi atas penghormatan pada diri sendiri. (Jhon McCloy)*
- *Ingatlah selalu bahwa segala pengetahuan yang kita pelajari di sekolah merupakan hasil pemikiran dari berbagai generasi. Semua itu diajarkan agar kita menghargainya, memperkayanya, dan kelak Mewariskannya kepada anak cucu kita. (Abert Einstien)*

PERSEMBAHAN

- ***Karya sederhana ini dipersembahkan kepada Papa dan Mama tercinta yang telah berkorban***

membesarkan dan mendidik Ananda dengan kasih sayang dan sopan santun.

- *Dr. Djoko Handoyo, Sp. BOnk sekeluarga*
- *Kakak-kakak, Adik-adik dan Keponakan tercinta.*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr. wb.

Syukur alhamdulillah kepada Allah S.W.T atas segala limpahan rahmat, karunia, dan petunjuk-Nya selama penulisan tesis ini hingga akhirnya terselesaikan oleh penulis.

Tesis berjudul **“Tinjauan Yuridis Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern di Kabupaten Semarang”** ini disusun guna persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa melakukan penelitian mengenai permasalahan yang ada dan merangkainya dalam bentuk tesis adalah suatu proses kreatifitas penuangan ide, teori, dan analisis yang tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari para pihak demi penyelesaian tesis ini.

Oleh karenanya, dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, M. S. Med. Sp. And, selaku rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Mulyadi, SH. MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Yunanto, SH. M.Hum, selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan selaku dosen

pembimbing tesis yang telah banyak mengorbankan waktunya dan dengan penuh kesabaran membimbing penulis dalam penulisan tesis ini.

4. Bapak Budi Ispriyarso, SH. M.Hum, selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak A. Kusbiyandono, SH. M.Hum, dan Bapak Bambang Eko Turisno, SH. M.Hum, selaku dosen penguji dalam ujian tesis ini.
6. Bapak Sonhaji, SH. MS., selaku dosen wali yang telah memberikan arahan dalam kegiatan akademik penulis.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen yang telah membekali ilmu yang sangat berharga kepada penulis dan seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Bapak Agus Suharto, ST. MM, Kasi Taman dan Penerangan Jalan Umum Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Semarang.
9. Bapak Triyono, Bagian Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
10. Kedua orang tuaku tercinta, Drs. Eko Utomo dan Erna Trimartini, SH. M.Hum, untuk segala perhatian, kepercayaan dan dukungan yang telah diberikan, serta doa yang senantiasa dipanjatkan.
11. Dr. Djoko Handoyo, Sp. Bonk dan Dr. Norma Handoyo, Sp. M, atas dukungan materiil dan morilnya.
12. Mbak Arum, Mas Agung, Adekku Bugi dan Fajar, atas dukungannya selama ini.

13. Dista Rama Anggara Abimayu, SH., atas persahabatan dan masukan-masukannya selama ini.
14. Yulistya Wisnu Wardhana, atas bantuannya dan dukungannya dalam penyusunan tesis ini.
15. Rekan-rekan angkatan 2005 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
16. Mahasiswa Pencinta Alam (WAPEALA) Universitas Diponegoro Semarang, tempat penulis berkegiatan dan menimba pengalaman di alam bebas.
17. Semua pihak yang membantu penulis dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karna itu penulis berterima kasih apabila ada kritik ataupun saran dari pembaca untuk menyempurnakan tesis ini. Akhir kata, penulis memohon maaf apabila dalam penulisan tesis ini terdapat kesalahan, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukannya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Semarang, 29 Agustus 2007

Penulis

Rr. Hindrati Dwiwisudyani, SH.

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Pernyataan.....	iii
Motto dan Persembahan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	viii
Abstarksi.....	xi
Bab I : Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	6
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Manfaat Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	8
Bab : Tinjauan Pustaka.....	11
A. Tinjauan Umum tentang Perikatan.....	11
1. Pengertian Perikatan.....	11
2. Obyek dan Subyek Perikatan.....	13
3. Unsur-Unsur Perikatan.....	15
4. Sumber Perikatan.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
1. Dasar hukum dan Pengertian Perjanjian.....	18
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	21
3. Subyek dan Obyek Perjanjian.....	22
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
5. Jenis-jenis Perjanjian.....	26
6. Akibat Hukum dan hapusnya Perjanjian.....	28
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	29

	D. Pengertian Makam Modern.....	32
	E. Tinjauan Tentang Hak Atas tanah Dalam UUPA yang Berkaitan Dengan Tanah Makam dan Fungsi Sosial Tanah Makam.....	33
	1. Hak Pakai Tanah Makam.....	33
	2. Fungsi Sosial Tanah Makam.....	35
Bab III	: Metode Penelitian.....	38
	A. Metode Pendekatan.....	39
	B. Spesifikasi Penelitian.....	40
	C. Metode Pengumpulan Data.....	41
	D. Obyek Penelitian.....	42
	E. Metode Sampling.....	42
	F. Metode Penyajian Data.....	43
	G. Metode Analisa Data.....	43
Bab IV	: Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	45
	A. Hak dan Kewajiban yang Timbul Dari Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern.....	45
	1. Gambaran Umum Tempat Pemakaman Bukan Umum Yang Dikelola Oleh Pengembang Tanah Makam Modern.....	45
	2. Model-Model Pembelian Kavling Tanah Pemakaman Mount Carmel Memorial Park.....	61
	3. Subyek dan Obyek Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern.....	62
	3.1 Obyek Perjanjian yang Ditawarkan Oleh Pengembang.....	63
	3.2 Subyek Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern.....	67
	4. Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Dalam Pembelian Tanah Makam di Mount Carmel Memorial Park.....	70

B.	Hambatan yang Timbul Dari Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern.....	75
C.	Upaya-Upaya Untuk Mengatasi Hambatan Yang Timbul Dalam Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern.....	79
Bab V	: Penutup.....	81
A.	Kesimpulan.....	81
B.	Saran.....	84
Daftar Pustaka		
Lampiran-lampiran		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertambahan jumlah penduduk merupakan perkembangan pertumbuhan bangsa dalam suatu negara, yang akan membawa perubahan dan perkembangan dalam berbagai aspek, mulai dari aspek sosial, budaya, ekonomi, sampai pada perubahan dan perkembangan aspek hukum. Perkembangan masyarakat hendaknya diikuti dengan perkembangan hukumnya, agar hukum senantiasa, dapat mampu mendukung dan mengikuti dinamika masyarakat akibat adanya pembangunan, serta sesuai dengan perkembangan aspirasi dan kebutuhan masyarakat masa kini dan masa mendatang. Dengan demikian perubahan dan perkembangan dalam berbagai aspek, akan membawa pola dan tingkah laku baru bagi masyarakatnya, ke arah masyarakat yang modern.

Seiring dengan perkembangan masyarakat yang semakin modern, maka lembaga-lembaga hukum yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat juga dituntut semakin modern dan professional, termasuk lembaga hukum yang melayani kepentingan dan kebutuhan masyarakat.

Berbagai macam kepentingan dan kebutuhan masyarakat modern, mulai dari kebutuhan akan pemenuhan sandang, pangan, rumah, sarana transportasi, sampai pada pemenuhan akan tempat pemakaman.

Di Indonesia, tempat pemakaman diatur oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia di bawah Departemen Dalam Negeri yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, yang penyelenggaraannya dapat dikelola oleh pemerintah untuk tempat Pemakaman Umum, dan Tempat Pemakaman Bukan Umum pengelolaannya dapat dilakukan masyarakat maupun swasta, yaitu oleh badan sosial dan/ atau badan keagamaan menurut Pasal 1 sub a dan sub b.¹ Oleh karena itu ada beberapa macam makam, antara lain adalah makam pahlawan, makam orang Cina, makam orang yang beragama Islam, makam bagi orang yang beragama Nasrani, dan makam umum. Penyebutan macam-macam makam tersebut, berkaitan dengan peruntukan orang yang dimakamkan dan status tanah.

Taman Makam pahlawan, adalah “lokasi pemakaman yang dikhususkan bagi mereka yang telah berjasa kepada Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk para pahlawan negara, anggota militer, dan pejabat tinggi Negara”.², makam pahlawan orang Belanda, makam orang Cina adalah makam yang diperuntukan bagi orang Cina dan lebih dikenal dengan istilah “Bong Cina”, makam orang yang beragama Islam adalah makam yang diperuntukan bagi orang yang hanya beragama Islam karena status tanah makamnya adalah tanah wakaf yang diperuntukan sebagai tanah makam, makam bagi orang yang

¹ Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989, Pasal 1

² www.wikipediaIndonesia.co.id, 25 Juli 2007

beragama Nasrani adalah makam yang hanya diperuntukkan bagi orang yang beragama Nasrani. Sedangkan makam umum adalah tempat pemakaman yang biasanya diselenggarakan oleh pemerintah atau masyarakat umum, sehingga peruntukannya juga untuk semua orang, tanpa membedakan agama status dan ras.

Terlepas dari adanya bermacam-macam status dan peruntukan tanah makam, ada anggapan dan pemahaman bahwa peruntukan tanah makam adalah untuk selamanya, sehingga apabila orang telah dimakamkan di tempat pemakaman tersebut, maka untuk selamanya tidak akan diganggu gugat.

Dengan tersedianya bermacam-macam tanah makam serta pemahaman seperti tersebut di atas, maka untuk sementara kita dapat mengatakan bahwa pemenuhan kepentingan dan kebutuhan tanah makam bagi masyarakat di Indonesia tidak ada masalah. Namun realita di dalam masyarakat menunjukkan lain. Hal ini dapat dilihat dalam pemberitaan berbagai mass media maupun media elektronika, yang akhir - akhir ini menunjukkan adanya banyak permasalahan.

Tukar guling tanah makam yang dikelola oleh Yayasan Amalilah yang terletak di Jakarta Selatan yang akan dipergunakan untuk apartemen, memunculkan polemik para ulama yang mempersoalkan status tanah makam. Status tanah makam tersebut adalah tanah wakaf, sehingga tidak dapat ditukar guling dengan apartemen. Dalam kasus tukar guling tanah makam tersebut, ahli waris dari orang yang dimakamkan di pemakaman tersebut juga merasa dirugikan. Demikian pula dengan pemahaman masyarakat terhadap tanah

makam dengan status tanah wakaf menjadi berubah, yang dahulu menganggap bahwa pemakaman di tanah wakaf ada jaminan untuk selamanya, tetapi sekarang tidak demikian.

Kasus pemagaran Bong Cina di jalan Veteran Semarang yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab baru-baru ini, merupakan salah satu dari sekian permasalahan tentang perlunya pengelolaan makam secara profesional dengan status kepemilikan tanah yang jelas.³

Permasalahan lain dihadapi oleh orang – orang yang bermukim di kawasan perumahan, yang dikelola oleh pengembang yang tidak / belum menyediakan fasilitas umum berupa tanah makam. Permasalahan yang dihadapi, adalah saat mencari tempat pemakaman untuk warga yang meninggal dunia, karena penduduk asli kawasan tersebut telah memiliki tempat pemakamam yang dikelola oleh masyarakat setempat, menyatakan keberatan apabila tempat yang telah tersedia tersebut, dipakai juga untuk memakamkan warga pendatang yang bermukim di perumahan yang dikelola oleh pengembang.

Di kota-kota besar, tempat pemakaman yang tersedia banyak yang sudah padat, sehingga pengelola menghadapi permasalahan adanya permintaan, tetapi lahan sudah habis. Untuk mengatasi masalah ini, pengelola tetap memberikan tempat untuk pemakaman baru, dengan cara menggusur makam yang telah lama tidak diurus oleh ahli warisnya. Hal ini wajar dilakukan oleh pengelola makam, namun bagi masyarakat merasa tidak ada kepastian status kepemilikan atas tanah makam.

³ Rukardi, “Bong Jalan Veteran Dipagar Seng.”, *Suara Merdeka*, 9 Juli 2007, halaman A

Permasalahan pernah terjadi di salah satu desa yang penduduknya mayoritas beragama Islam dan makam yang tersedia adalah tanah wakaf. Ketika ada penduduk yang beragama Nasrani meninggal, ditolak oleh warga untuk dimakamkan di tempat tersebut, karena tanah wakaf tersebut hanya boleh dipakai untuk pemakaman bagi orang yang beragama Islam, sehingga pemakaman sempat tertunda, karena masih memerlukan waktu untuk mencari tempat pemakaman di luar desa tersebut. Hal ini merupakan permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat yang hidup dalam wilayah dengan berbagai macam agama, namun fasilitas tanah makam tidak untuk semua orang dengan berbagai agama yang dipeluk oleh masing-masing warga.

Selain permasalahan – permasalahan tersebut di atas, masih ada permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat kota yang sudah modern. Salah satu ciri masyarakat modern adalah adanya tuntutan pelayanan yang profesional, sehingga terhadap tempat pemakamanpun menghendaki adanya pengelolaan yang professional.

Dengan adanya fenomena tersebut di atas, maka pengelolaan tanah makam menjadi penting guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern. Seiring dengan kebutuhan akan pelayanan tersebut, maka tidak menutup kemungkinan munculnya pengembang pemakaman modern, yang salah satunya adalah pengembang pemakaman Mount Carmel Memorial Park yang berada di wilayah Kabupaten Semarang.

Dari latar belakang tersebut di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian yang berkaitan dengan masalah kepemilikan kavling tanah makam

yang disediakan oleh swasta sebagai pengembang pemakaman Mont Carmel Memorial Park, sehingga penulis menentukan judul penelitian sebagai berikut :
“ Tinjauan Yuridis Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Modern di Kabupaten Semarang”.

A. Pembatasan Masalah

Penelitian yang akan dilakukan dari judul tesis “Tinjauan Yuridis Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern di Kabupaten Semarang” ini perlu dibatasi, hal ini untuk menghindari luasnya permasalahan yang akan dibahas, serta karena keterbatasan waktu, biaya, dan tenaga dari penulis.

Untuk menghindari luasnya permasalahan yang akan diteliti, maka penelitian ini dibatasi hanya akan meneliti masalah perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern Mount Carmel Memorial Park yang terletak di wilayah Kabupaten Semarang.

B. Perumusan Masalah

Perkembangan makam yang dikelola secara profesional oleh pengembang atau pihak swasta, akan menimbulkan beberapa persoalan yang menarik untuk dikaji lebih lanjut. Untuk itu berkaitan dengan konteks penulisan hukum ini, kajian yang akan dibahas dibatasi dari segi perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern Mount Carmel Memorial Park di Kabupaten Semarang.

Sehubungan dengan hal tersebut beberapa permasalahan yang akan dikaji adalah sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban apakah yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern.
2. Hambatan apa sajakah yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern.
3. Bagaimanakah upaya untuk mengatasi hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah modern.

C. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dilakukannya penulisan ini, adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern serta menganalisis apakah perjanjian tersebut sudah dapat menjamin kepentingan pengembang maupun konsumen.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern.
3. Untuk mengetahui upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern.

D. Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penulisan ini agar dapat menjadi sumbangan pemikiran dan mejadi wacana baru dalam kajian hukum dalam mengantisipasi

timbulnya masalah dalam perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern, adalah sebagai berikut :

4. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berarti bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perjanjian mengenai tinjauan yuridis perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern.

5. Kegunaan Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Diharapkan dapat menjadi masukan bagi pengembang makam modern dalam melakukan perjanjian kepemilikan kavling makam modern.
- c. Serta diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi para calon konsumen makam mengenai adanya pengelolaan makam secara modern beserta fasilitasnya.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh, akan dianalisis dan dibuat suatu laporan yang berbentuk tesis. Di mana terdiri dari lima bagian yang terdiri dari bab-bab, di mana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian masing-masing, namun antara bab yang satu dengan yang lain saling berkaitan dan saling mendukung. Secara garis besar akan diuraikan secara singkat mengenai sistematika isi penulisan tesis ini.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi penyempurnaan usulan rencana penulisan penelitian tesis. Disini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Perumusan masalah ini digunakan sebagai pedoman untuk melakukan penelitian atau sebagai dasar dalam melakukan tinjauan pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika laporan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dimuat kerangka atau landasan teoritis dan yuridis yang akan digunakan sebagai bahan pijakan untuk diuji dan kemudian dikembangkan dalam BAB IV. Landasan teori yang dipergunakan adalah studi kepustakaan yang berhubungan dengan hukum perjanjian. Adapun landasan teori tersebut meliputi tinjauan umum tentang perikatan, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli, serta tinjauan umum tentang hak-hak atas tanah dikarenakan obyek dari perjanjian tersebut adalah tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan dijelaskan secara terperinci tentang metode penelitian yang dilakukan, yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode sampling, metode pengumpulan data, metode pengolahan data, dan metode analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menguraikan hasil penelitian terhadap pengembang tanah makam modern yang menjadi obyek penelitian yaitu Mount Carmel Memorial Park, sehingga pada intinya bab ini berisi uraian rinci dari hasil penelitian yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan, yang meliputi : Gambaran umum tentang Mount Carmel Memorial Park, serta hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern, masalah-masalah yang timbul dari perjanjian tersebut, serta Upaya dalam mengatasi masalah-masalah yang timbul dari perjanjian tersebut.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini terdiri dari dua sub bab, yaitu kesimpulan dan saran, di mana kesimpulan merupakan kristalisasi dari hasil-hasil penelitian dan pembahasan. Kesimpulan diperlukan untuk menjawab permasalahan yang ada pada Bab Pendahuluan, yang telah dilakukan penelitian dan dibahas pada Bab IV. Selain itu dalam bab ini juga berisi tentang pemikiran serta saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi siapa saja yang ingin mengetahui lebih mendalam mengenai aspek-aspek yuridis perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern *Mount Carmel Memorial Park* dalam hukum perjanjian Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam penulisan penelitian hukum diperlukan tinjauan pustaka yang secara teoritis dapat dijadikan bahan kepustakaan untuk mendukung hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini. Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan dalam Bab I, maka berikut ini akan dikemukakan tinjauan pustaka.

A. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

1. Pengertian Perikatan

Perikatan dalam Hukum Perdata termasuk dalam lapangan hukum kekayaan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah “Verbinteniss”. Kata “Verbinteniss” berasal dari kata kerja Verbinden, yang artinya mengikat, sehingga Verbinteniss menunjuk pada adanya “ikatan” dan dalam KUH Perdata istilah Verbinteniss digunakan untuk menyebut istilah perikatan.

Perikatan yang dimaksud dalam Buku III KUH Perdata merupakan suatu hubungan hukum, yang mana hubungan hukum tersebut diatur dan diakui oleh hukum, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. Maka dalam suatu perikatan paling sedikit terdapat satu hak dan satu kewajiban. Dalam KUH Perdata walaupun diatur tentang adanya perikatan, namun dalam pasal-pasal nya tidak ada satupun pasal yang menjelaskan tentang pengertian “perikatan” itu sendiri. Namun Para sarjana pada umumnya

memberikan perumusan perikatan sebagai hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, di mana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.¹

Menurut Hoffman, definisi perikatan adalah sebagai berikut :

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.²

Sedangkan menurut Pitlo, “perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.”³

Secara sederhana pengertian perikatan adalah hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau lebih, di mana satu pihak mempunyai hak (kreditur) dan dipihak lain mempunyai kewajiban (debitur) dalam lapangan hukum kekayaan.

Dari uraian tersebut di atas, perlu dibedakan antara perikatan yang menimbulkan hubungan hukum dan perikatan biasa yang merupakan suatu hubungan yang hanya mempunyai suatu konsekuensi secara moral atau sosial. Hubungan-hubungan yang timbul dari pergaulan hidup merupakan suatu perikatan biasa, di mana tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan hukum. Misalnya janji untuk menonton film bersama. Sedangkan dalam perikatan (hukum), apabila salah satu pihak

¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan (perikatan pada umumnya)*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), halaman 12

² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Penerbit Binacipta, 1979), halaman 2

³ *loc. cit*

dalam hal ini debitur tidak melaksanakan prestasinya dengan baik, maka pihak yang lain atau kreditur dapat menggunakan hukum sebagai sarana untuk memaksakan pemenuhan prestasinya kepada pihak debitur.

2. Obyek dan subjek perikatan

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yang wujudnya dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Dalam hal ini maka debitur berkewajiban atas suatu prestasi, sedangkan kreditur berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Memberikan sesuatu adalah suatu prestasi, di mana salah satu pihak menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas sesuatu barang, kepada pihak yang lain. Berbuat sesuatu, adalah suatu prestasi di mana salah satu pihak melakukan suatu perbuatan untuk pihak yang satu yang bukan berupa memberikan sesuatu. Sedangkan tidak berbuat sesuatu, adalah suatu prestasi dimana salah satu pihak berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah disepakati antar para pihak.

Obyek perikatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus tertentu atau dapat ditentukan

Dalam Pasal 1320 Sub c KUH Perdata disebutkan bahwa obyek tertentu merupakan unsur terjadinya suatu persetujuan.

2. Obyeknya harus diperbolehkan

Dalam arti tidak bertentangan dengan Undang-Undang di mana dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata disebutkan bahwa persetujuan tidak akan menimbulkan perikatan jika obyeknya bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan atau jika dilarang oleh Undang-Undang.

3. Obyeknya dimungkinkan

Orang tidak dapat mengikatkan diri kalau obyeknya secara tidak mungkin dan umum sudah tidak membenarkan hal tersebut.

4. Dapat dinilai dengan uang

Karena hukum perikatan mempunyai hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, sehingga obyeknya harus dapat dinilai dengan uang di mana apabila debitur wanprestasi, kreditur mengalami kerugian sehingga dapat menuntut untuk pemenuhan prestasinya.

Subyek-subyek perikatan dalam hal ini para pihak dalam suatu perikatan, yaitu kreditur yang mempunyai hak dan debitur yang berkewajiban dalam setiap perikatan. Debitur dalam suatu perikatan harus selalu dikenal atau diketahui atau pada azasnya harus tertentu, karena hal tersebut penting untuk pemenuhan prestasi dan berhubungan dengan masalah kepercayaan.

3. Unsur-unsur Perikatan

Dalam suatu perikatan terdapat unsur-unsur penting sebagai berikut :⁴

1. Hubungan hukum

Pada perikatan unsur ini dimaksudkan untuk membedakan antara perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang dengan hubungan yang timbul dalam lapangan moral dan kebiasaan. Pada perikatan (hukum), apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan baik dan sebagaimana mestinya, maka kreditur dapat meminta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitur supaya dapat memenuhi kewajibannya.

2. Dalam lapangan hukum kekayaan

Perikatan yang dimaksud di sini, adalah perikatan di mana hak dan kewajiban yang muncul, mempunyai nilai uang atau paling tidak dapat dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka pihak kreditur harus dapat mengemukakan adanya suatu kerugian secara finansial, agar dapat menuntut debitur berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdara.

3. Hubungan antara kreditur dan debitur

Dalam perumusan perikatan ada 2 (dua) pihak yang saling berhubungan atau terikat. Dikatakan “pihak” bukan “orang”, karena dimungkinkan dalam suatu perikatan terlibat lebih dari satu orang, namun dalam hal “pihaknya” tetap dua pihak yaitu debitur dan kreditur. Cenderung dikatakan debitur dan kreditur, karena dapat

⁴ J Satrio, *Op.cit*, halaman 20

terjadi yang menjadi para pihak bukan orang, tetapi dapat pula badan hukum.

4. Isi Perikatan

Isi dari suatu perikatan mengandung suatu tagihan atau hak dari pihak kreditur dan hutang atau kewajiban dari pihak debitur, yang tertuju kepada suatu prestasi tertentu. Di mana dalam isi perikatan terdapat beberapa hal sebagai berikut :⁵

a. Prestasi tertentu

Prestasi harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan, karena apabila tidak bagaimana bisa menilai debitur tersebut telah memenuhi kewajiban prestasinya dan kreditur telah mendapatkan haknya secara penuh.⁶

Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata memberikan penjabaran lebih lanjut, di mana dalam pasal tersebut ditentukan bahwa “paling tidak, jenis barang harus tertentu, sedangkan mengenai jumlahnya asal nantinya dapat ditentukan atau dihitung kalau dipenuhi syarat tersebut, maka dianggaplah obyek prestasinya sudah tertentu.”⁷

b. Tidak diisyaratkan bahwa prestasi harus mungkin dipenuhi

Ukuran bahwa tidak diisyaratkan bahwa prestasi harus mungkin di penuhi yaitu apakah kreditur tahu atau tidak bahwa prestasi itu tidak mungkin.

⁵ *ibid*, halaman 28

⁶ *loc.cit*

⁷ *ibid*, halaman 29

c. Prestasi yang halal

Perikatan lahir dari adanya perjanjian dan Undang-Undang, maka dalam perikatan tidak mungkin isi prestasinya yang dilarang oleh Undang-Undang, karena dalam perjanjian (dalam Pasal 1337 jo Pasal 23 A.B) syarat sahnya adalah tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sedangkan dalam perikatan yang dikarenakan Undang-Undang, sudah barang tentu tidak mungkin berisi suatu kewajiban yang terlarang.

4. Sumber Perikatan

Adapun sumber-sumber dari perikatan menurut KUH Perdata dalam pasal pertamanya dibagi menjadi dua sumber sebagai berikut :

1. Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang

Undang-Undang adalah sumber perikatan, maka yang dimaksud di sini adalah bahwa lain halnya dengan perjanjian yang melahirkan suatu perikatan. Sebagai contoh Perikatan yang lahir karena Undang-Undang, yaitu Pasal 321 tentang Kewajiban Anak kepada Orang Tua. Hampir sebagian besar perikatan yang lahir dari Undang-Undang diatur dalam KUH Perdata di luar Buku III.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang masih dapat dibagi menjadi Undang-Undang dan Perbuatan manusia, dan perbuatan manusia sendiri

,masih dapat dibagi menjadi perbuatan yang menurut hukum dan perbuatan yang melawan hukum.

2. Perikatan yang bersumber dari perjanjian

Pasal 1233 KUH Perdata, menyatakan Bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.⁸

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui, bahwa sumber dari perikatan dapat berupa suatu persetujuan atau perjanjian maupun Undang-Undang.

Menurut KUH Perdata, pada prinsipnya perjanjian yang kita kenal merupakan perjanjian obligatoir, yang berarti bahwa dengan ditutupnya perjanjian tersebut pada dasarnya baru melahirkan perikatan-perikatan saja, yang mempunyai pengertian, bahwa hak atas obyek perjanjian belum beralih, untuk peralihan tersebut masih diperlukan adanya penyerahan.⁹

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

5. Dasar Hukum dan Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan, sehingga perlu dipahami pengertian dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “suatu persetujuan adalah suatu

⁸ *ibid*, halaman 38

⁹ *ibid*, halaman 39

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹⁰

Pasal tersebut memberikan definisi mengenai perjanjian sekaligus memberikan batasan, walaupun tidak secara jelas, dikarenakan pengertian dalam pasal tersebut terlalu luas. Sehingga terdapat beberapa kelemahan-kelemahan dari pasal tersebut, antara lain dapat kita lihat dari :

1. Kalimat “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, mengandung arti bahwa perjanjian tersebut berlaku hanya untuk satu pihak saja, sedangkan perjanjian yang di maksud itu adalah “saling timbal balik”, yang artinya saling mengikat bagi kedua belah pihak. Maka di dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdata perlu ditambahkan kata “saling”, sehingga rumusannya menjadi “satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, agar jelas adanya unsur timbal balik antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.
2. Kata “perbuatan” mengandung pengertian bahwa perbuatan yang dimaksud termasuk juga perbuatan melawan hukum. Perbuatan di sini mempunyai makna yang luas, padahal perbuatan dalam suatu perjanjian yang dimaksudkan adalah perbuatan hukum yaitu “perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum”.¹¹

Beberapa sarjana, memberikan definisi dari perjanjian sebagai berikut :

¹⁰ R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradya Paramita, 1985)

¹¹ R. Setiawan, *op. cit*, halaman 49

- Menurut R. Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹²
- Menurut R. Setiawan, “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹³
- Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai “suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk pelaksanaan janji itu.”¹⁴
- Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”¹⁵

Dari definisi-definisi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan satu pihak terhadap pihak yang lain, dimana perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan yang timbal balik akibatnya di antara kedua belah pihak, yang berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada pihak yang lain, yang berhak atas prestasi tersebut.

6. Unsur-Unsur Perjanjian

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1982), halaman 122

¹³ R. Setiawan, *loc.cit.*

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur, 1993), halaman 8

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), halaman 78

Pengertian dari perjanjian tersebut mengandung unsur-unsur, dimana dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian. sebagai berikut :

a. Essentialia

Merupakan bagian-bagian daripada persetujuan yang tanpa hal tersebut persetujuan atau perjanjian tidak mungkin ada. Misalnya harga adalah essential bagi perjanjian Jual beli.

b. Naturalia

Unsur ini dalam suatu persetujuan atau perjanjian merupakan bagian-bagian yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur misalnya penanggungan (*vrijwaring*) atau dalam hal jaminan tidak ada cacat tersembunyi dalam Jual Beli.

c. Accidentalialia

Bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan atau perjanjian, dimana Undang-Undang tidak mengaturnya. Misalnya dalam Jual Beli rumah beserta alat-alat rumah tangga.¹⁶

Dengan adanya unsur-unsur tersebut maka suatu perjanjian dapat dengan mudah digolongkan ke dalam salah satu dari tiga jenis perikatan yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu perikatan untuk menyerahkan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu, atau perikatan untuk tidak berbuat sesuatu dengan segala akibat hukumnya¹⁷.

¹⁶ R. Setiawan, *op. cit*, halaman 50

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004), halaman 84

7. Subjek dan Objek Perjanjian

Subyek dari perjanjian dikenal dua macam, yaitu seorang manusia atau suatu badan hukum, baik yang berwenang atas suatu kewajiban maupun yang berwenang atas suatu hak (baik kreditur yang mempunyai hak maupun debiturnya yang mempunyai kewajiban). Menurut Wirjono Prodjodikoro, ditentukan bahwa :

Subyek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.¹⁸

Selain adanya subyek dalam suatu perjanjian perlu adanya obyek yang akan diperjanjikan. Adapun obyek dari perjanjian menurut Wirjono dapat diartikan sebagai :

hal yang diperlakukan oleh itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian oleh karena itu obyek dalam perjanjian adalah : hak yang diwajibkan kepada pihak-berwajib (debitur), dan hal, terhadap mana pihak-berhak (kreditur) mempunyai hak.¹⁹

Apabila perbuatan hukum ini mengenai suatu benda, misalnya dalam hal jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan sebagainya, maka obyeknya berupa benda. Walaupun ada beberapa perjanjian yang obyeknya tidak berupa suatu benda, misalnya penanggungan, pemeliharaan anak, dan sebagainya. Namun secara tidak langsung perjanjian-perjanjian tersebut juga dimungkinkan mengenai harta benda juga. Oleh karena itu, dapat dikatakan karena hukum perjanjian masuk dalam golongan hukum

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *op. cit.*, halaman 17

¹⁹ *ibid*, halaman 21

kekayaan harta benda, maka pada umumnya obyek dari perbuatan hukum dalam perjanjian dapat dikatakan hampir selalu berupa suatu harta benda.

8. Syarat sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata agar dinyatakan sah dan mempunyai akibat hukum. Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan diantara para pihak,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. dan suatu sebab yang halal.

Syarat adanya “kesepakatan diantara para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan” merupakan syarat subyektif, sedangkan syarat adanya “suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal” merupakan syarat obyektif dari suatu perjanjian.

Syarat subyektif dalam perjanjian merupakan syarat mengenai para pihak atau orangnya dalam perjanjian, yang apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang lemah yaitu pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakat secara tidak bebas. Sedangkan syarat obyektif dalam perjanjian merupakan syarat mengenai obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut. Apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, yang artinya

perjanjian tersebut tanpa dimintakan pembatalannya oleh hakim sudah batal dengan sendirinya.

Keempat syarat tersebut perlu diuraikan lebih lanjut, sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan di antara para pihak

Kesepakatan di antara para pihak mempunyai makna, bahwa kedua belah pihak dalam mengikatkan diri telah terdapat persesuaian kehendak atau kemauan di mana tidak ada paksaan, kekeliruan maupun suatu paksaan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam suatu perjanjian, para pihak yang sepakat melakukan suatu perjanjian disyaratkan telah dewasa, karena pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya telah berumur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.²⁰

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata ditentukan bahwa seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian, yaitu :

- a. belum dewasa
- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Ketentuan mengenai seorang perempuan bersuami tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum tanpa dibantu dan

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, halaman 92

seijin suaminya, telah berubah dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang diperkuat dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga wanita yang telah bersuami sekarang ini dapat melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian tanpa harus dibantu dan ijin dari suami.

3. Suatu hal tertentu

Sahnya perjanjian, yaitu “bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu obyek perjanjian.”²¹

Suatu hal tertentu dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan, yaitu prestasi yang harus dilakukan debitor. Hal atau prestasi itu harus tertentu dan dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah dalam hal “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Di dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan bahwa apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.

9. Jenis-jenis perjanjian

²¹ Hartono Hadi Soeprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (yogyakarta : Liberty, 1984), halaman 34

Pembedaan jenis-jenis perjanjian menurut Vollmar, antara lain :²²

1. Perjanjian timbal balik, timbal balik tidak sempurna dan sepihak.

Perjanjian timbal balik sempurna, adalah perjanjian di mana kedua belah pihak timbul kewajiban pokok, dimana prestasi dari kedua belah pihak kira-kira seimbang.

Perjanjian timbal balik tidak sempurna, adalah perjanjian di mana salah satu pihak timbul prestasi pokok sedangkan pihak lain ada kemungkinan untuk sesuatu tanpa dapat dikatakan dengan pasti bahwa kedua prestasi itu adalah seimbang. Misalnya : pemberian kuasa dimana penerima kuasa wajib memenuhi sesuatu, tetapi pemberi kuasa terhadap penerima kuasa tidak ada kewajiban apa-apa kecuali hanya kalau penerima kuasa telah mengeluarkan biaya atau telah diperjanjikan upah, juga terhadap perjanjian penitipan barang.

Perjanjian sepihak, adalah hanya salah satu pihak saja yang mempunyai kewajiban pokok.

2. Perjanjian dapat dibuat dengan Cuma-Cuma atau dengan alas hak yang membeban

Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian di mana prestasi dari pihak yang satu selalu ada kontra prestasi dari pihak lain, kedua prestasi tersebut adalah saling berhubungan. Perjanjian timbal balik selalu adalah perjanjian dengan alas hak yang membebani tetapi tidak sebaliknya, misalnya perjanjian pinjam mengganti dengan bunga (Pasal 1754, Pasal 1765)

²² *Diktat Kuliah*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, halaman 50 - 54

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian di mana menurut hukum salah satu pihak saja yang menerima keuntungan. Contoh hadiah, pinjam pakai.

3. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian itu bernama atau tidak adalah berdasar apakah ia diatur tersendiri dalam Undang-Undang atau tidak, dan bukan karena ia mempunyai nama tertentu. Sebab ada perjanjian yang mempunyai nama sendiri tetapi tidak diatur dalam Undang-Undang, misalnya perjanjian sewa beli.

4. Perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan

Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan yang meletakkan kewajiban kepada kedua belah pihak.

Perjanjian kebendaan, adalah perjanjian untuk menyerahkan hak milik (Hak Eigendom). Menyebabkan beralihnya hak atas kebendaan.

5. Perjanjian konsensuil dan riil

Perjanjian konsensuil, adalah perjanjian yang berdasarkan kesepakatan atau persesuaian kehendak, sedangkan perjanjian riil, adalah suatu perjanjian yang terjadi tidak hanya berdasar persesuaian kehendak saja tetapi ada penyerahan nyata, misalnya penitipan barang Pasal 1694, pinjam pakai Pasal 1740, dan Pinjam mengganti pasal 1754.

10. Akibat Hukum dan Hapusnya Perjanjian

Akibat dari perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1), yaitu Persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa perjanjian mempunyai akibat mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Begitu juga dalam Pasal 1340 KUH Perdata ditentukan, bahwa “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317”. Dalam pasal tersebut juga disebutkan, bahwa setiap perjanjian hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian berakhir, apabila tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai, di mana masing-masing pihak telah saling memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan antar kedua belah pihak. Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi karena, hal-hal sebagai berikut :²³

1. Ditentukan oleh undang-undang mengenai batas berlakunya,
2. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian,
3. Para pihak atau undang-undang menentukan terjadinya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus, misalnya dengan meninggalnya salah satu pihak yang membuat perjanjian menyebabkan pemberian kuasa berakhir,
4. Pernyataan penghentian persetujuan oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan, pernyataan berakhirnya suatu perjanjian harus ada

²³ R. Setiawan, *op.cit*, halaman 9

pada perjanjian yang sifatnya sementara, misalnya perjanjian sewa menyewa,

5. Berakhirnya perjanjian, karena adanya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap,
6. Berakhirnya perjanjian, karena tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai,
7. Berakhirnya perjanjian, karena adanya persetujuan dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

Pengertian Jual-Beli dapat dilihat dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang menentukan bahwa, Jual-Beli adalah “persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pengertian jual beli menurut Subekti, sebagai berikut :

Jual-Beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁴

Dari pengertian tersebut dapat diketahui lebih lanjut bahwa dalam perjanjian Jual-Beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

- Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

²⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra aditya Bakti, 1995), halaman 1

- Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dalam Jual-Beli terdapat beberapa ketentuan umum yang diatur dalam KUH Perdata, ketentuan-ketentuan tersebut antara lain :²⁵

- a. Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613, dan Pasal 616 (Pasal 1459 KUH Perdata)
- b. Jika pembelian dibuat dengan memberi uang muka, tidak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. (Pasal 1464 KUH Perdata)
- c. Antara suami-istri tidak boleh terjadi jual beli, kecuali dalam tiga hal berikut :
 - Jika seorang suami atau seorang istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau suami, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi haknya istri atau suaminya itu menurut hukum;
 - Jika penyerahan yang dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia tidak dipisahkan, berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan si istri, demikian itu jika benda-benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan;

²⁵ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting (Seni Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), halaman 24-25

- Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekadar benda-benda itu dikecualikan dari persatuan (Pasal 1467).

Saat terjadinya perjanjian jual-beli pada saat tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu pihak penjual dan pembeli telah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli. Sesuai dengan asas “*konsensualisme*” yang berlaku dalam hukum perjanjian, artinya hukum perjanjian dalam KUH Perdata menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus sebagaimana dimaksud diatas.

Pasal 1458 KUH Perdata menegaskan adanya sifat konsensual dari perjanjian Jual-Beli, sebagai berikut “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

C. Pengertian Makam Modern

Arti dari kata “ makam “, menurut Wikipedia Indonesia yang merupakan situs Eksklopedia bebas berbahasa Indonesia, adalah “bangunan kuburan yang hebat dan besar, biasanya dibuat untuk pemimpin, raja ataupun pahlawan”.

Sedangkan pemakaman, adalah “sebidang tanah yang disediakan untuk kuburan yang dapat bersifat umum (semua orang meninggal dapat

dimakamkan di dalamnya), maupun yang bersifat khusus, misalnya pemakaman menurut agama, pemakaman pribadi milik keluarga, maupun taman makam pahlawan”.²⁶

Perkataan “ makam modern” merupakan istilah yang dipakai para pengembangan Tempat Pemakaman Bukan Umum, terhadap makam dengan pengelolaan secara profesional dan konsep yang jelas, dalam artian adanya kepastian kepemilikan secara hukum, sarana dan prasarana yang memadai, desain arsitektur yang tertata rapi, dan keamanan yang dilakukan selama 24 jam.

Tempat pemakaman jenis ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Pasal 1 sub b disebut sebagai tempat pemakaman bukan umum, yaitu “areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah yang pengelolaannya dilakukan oleh badan sosial dan/ atau badan keagamaan”.²⁷

E. Tinjauan Umum Tentang Hak-Hak Atas Tanah Dalam UUPA dan Fungsi Sosial Tanah Makam

11. Hak Pakai Tanah Makam

Penelitian tentang perjanjian ini mempunyai obyek tanah sehingga perlu dikaji tentang hak-hak atas tanah di dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Pasal-pasal yang mengatur tentang hak-hak atas tanah

²⁶ www.wikipediaIndonesia.co.id

²⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1987, tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Pasal 1 sub b

dalam UUPA antara lain : Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Hak milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pengertian Hak Milik dapat dijumpai dalam Pasal 20 berhubungan dengan Pasal 6 yang berbunyi sebagai berikut :

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial”

Menurut Prof. Boedi Harsono, “Hak milik merupakan hak atas tanah yang diperuntukan khusus bagi Warganegara Indonesia yang

berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu diatasnya.”²⁸

Pasal 28 ayat (1) dalam UUPA memberikan pengertian dari Hak Guna Usaha, “adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

Pasal 35 ayat (1) dalam UUPA memberikan pengertian dari Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Hak Guna Bangunan, menurut Wantjik saleh, mempunyai “tujuan penggunaan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan”.²⁹ Asal tanah dari Hak Guna Bangunan menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, adalah Tanah negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik Hak Guna Bangunan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua Puluh) tahun Menurut Pasal 25 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, (Jakarta : Djambatan, 2005), halaman 286

²⁹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1977), halaman 39

1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pengertian tentang Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu :

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Hak Pakai menurut Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, disebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai, adalah :

- a. Warga Negara Indonesia,
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- c. Departemen, Lembaga pemerintah non departemen, dan Pemerintah Daerah,
- d. Badan-badan keagamaan dan social,
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
- f. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia,
- g. Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan Hak Pakai, adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Pakai, adalah paling lama 25 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu

yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Keperluan tertentu di sini dalam Pasal 45 ayat (3) PP Nomor 40 tahun 1996, ditentukan bahwa selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud, diberikan kepada Departemen, Lembaga Non Departemen, dan Pemerintah daerah, Perwakilan negara asing, perwakilan badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan sosial.

Sedangkan pengertian Hak sewa menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, adalah “seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

12. Fungsi Sosial Tanah Makam

Dalam Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, hal tersebut merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari UUPA yang pada hakikatnya tidak lain adalah konsepsi hukum adat.

Seluruh hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam penjelasan pasal tersebut. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula

bagi masyarakat dan negara. Tetapi ketentuan tersebut tidak berarti, kepentingan daripada perseorangan akan dikesampingkan oleh kepentingan umum. UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3), demikian penjelasan mengenai ketentuan dari Pasal 6.³⁰

Untuk itu perlu adanya perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 14 UUPA. Dengan menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah, maka terpenuhilah fungsi sosialnya.

³⁰ *ibid*, halaman 299

BAB III

METODE PENELITIAN

Manusia akan selalu memerlukan berbagai ilmu pengetahuan untuk memenuhi kebutuhannya, karena bagaimanapun maju suatu ilmu secara hakiki, namun adalah terbatas dan tidak lengkap. Sedangkan kebutuhan manusia merupakan kebutuhan yang tidak ada batasnya, sehingga kemajuan ilmu dan teknologi akan terus maju dan berkembang seiring dengan terus berkembangnya kebutuhan manusia.

Penelitian (*research*), berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud dalam hal ini, adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif; ia melatih kita untuk selalu sadar bahwa di dunia ini banyak yang tidak kita ketahui, dan apa yang kita coba cari, temukan, dan ketahui itu tetaplah bukan kebenaran mutlak. Oleh sebab itu, masih perlu diuji kembali.¹

Penelitian merupakan suatu sarana yang penting dalam hal pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal ini dikarenakan penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.²

Penelitian yang dilakukan dapat dibuktikan kebenarannya ilmiahnya, maka dalam melaksanakan suatu penelitian memerlukan metode atau langkah-langkah yang sistematis yang disebut dengan metode penelitian. Metode pada hakekatnya

¹ Amiruddin, H., dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004), halaman 19

² Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1985), halaman 1

memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.³

Sebagaimana dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro, SH., penelitian pada umumnya bertujuan untuk mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan, berarti berusaha memperoleh sesuatu yang mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan, berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan, jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya. Adapun peranan metode penelitian adalah sebagai berikut :

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melakukan penelitian secara lebih baik dan lebih lengkap
2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui
3. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa metodologi adalah sangat penting keberadaannya dan harus ada dalam setiap kegiatan penelitian. Adapun metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Dalam penyusunan dan penulisan tesis ini metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif dilakukan

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Pers, 1986), halaman 4

dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan.

Metode pendekatan Yuridis Normatif atau penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum dengan mempergunakan sumber data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti adalah data sekunder yang bersifat pribadi maupun bersifat publik.⁴

Data sekunder tersebut antara lain adalah perundang-undangan serta aturan-aturan lain selain Undang-Undang yang berkaitan dengan aspek-aspek yuridis perjanjian kepemilikan makam modern dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah tersebut.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian dan penyusunan tesis ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan atau memaparkan obyek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ada, kemudian dianalisis. Sehingga penelitian ini menggambarkan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perjanjian kepemilikan makam modern dalam ranah hukum perjanjian, untuk kemudian dianalisis dengan kenyataan yang ada dalam praktek.

⁴ Soemitro, Ronny Hanintjo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), halaman 9 – 10

C. Metode pengumpulan data

Dalam suatu penelitian diperlukan suatu metode pengumpulan data guna memperoleh data yang lengkap dan benar seperti yang diharapkan, dalam proses penyelesaian permasalahan yang disajikan dan mencari kebenaran yang ilmiah yang bersifat obyektif dan rasional serta dapat dipertanggungjawabkan.

Pengumpulan data-data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan bahan-bahan sebagai berikut :

1. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan, yakni yang dilakukan dengan wawancara langsung atau interview langsung terhadap pegawai dan pimpinan PT. Pagoda Karya Abadi, yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan secara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan tetapi juga disesuaikan dengan situasi kemudian pada saat wawancara dilaksanakan.

2. Data Sekunder

Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan yang mengikatnya), dapat dibedakan menjadi :⁵

a. Bahan hukum primer, antara lain :

1. Norma dasar Pancasila
2. Peraturan dasar
3. Peraturan Undang-Undang
4. Bahan hukum yang dikodifikasikan

⁵ *ibid*, halaman 11 - 12

5. Perjanjian Kepemilikan Kavling Makam Modern

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

D. Obyek Penelitian

Suatu penelitian dibutuhkan adanya obyek yang akan diteliti, obyek tersebut di dalam penelitian ini adalah makam swasta yang dikelola oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, dengan nama *Mount Carmel Memorial Park*, yang disebut juga sebagai Makam Modern, yang saat ini merupakan satu – satunya makam modern yang sedang dikembangkan di wilayah Jawa Tengah oleh pengembang swasta.

E. Metode Penyajian Data

Dari hasil pengumpulan data yang berupa data-data primer dan sekunder, data-data yang terkumpul tersebut masih merupakan data mentah yang belum dapat digunakan untuk menarik sebuah kesimpulan. Maka perlu dilakukan proses pengolahan melalui proses editing, yaitu memeriksa atau meneliti data yang diperoleh, untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan

sesuai dengan kenyataan. Dalam tesis ini, data disajikan dalam bentuk uraian yang sistematis.

A. Metode Analisis Data

Setelah data-data primer dan sekunder terkumpul, data tersebut kemudian diolah dan kemudian dilakukan analisis data. Metode Analisis data yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, guna mencapai kejelasan permasalahan yang akan dibahas. Metode analisis kualitatif digunakan, karena data-data yang diperoleh tidak berbentuk angka-angka maupun variable-variabel tertentu.

Metode analisis kualitatif menganalisis data, berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian tesis ini, yaitu data sekunder. Kemudian dilakukan analisis yang di deskripsikan secara tertulis, terhadap kenyataan-kenyataan yang diperoleh melalui data primer. Sehingga pada akhirnya dapat diambil kesimpulan yang sistematis dari data yang telah dianalisis tersebut, kemudian dituangkan ke dalam bentuk laporan penelitian atau tesis ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

A. Hak dan Kewajiban yang Timbul dari Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern

Dalam penelitian ini, sebelum diuraikan mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern, perlu diuraikan terlebih dahulu mengenai gambaran umum dari obyek penelitian. Selain diuraikan tentang gambaran umum Mount Carmel Memorial Park yang dikelola oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, diuraikan pula pembahasan tentang model-model pembelian kavling tanah makam modern, subyek dan obyek perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern, serta syarat-syarat dan ketentuan dalam pembelian tanah makam di Mount Carmel Memorial Park. Setelah diuraikan hal-hal tersebut, maka hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern dapat diuraikan.

1. Gambaran Umum Tempat Pemakaman Bukan Umum yang Dikelola oleh Pengembang Tanah Makam Modern

Penelitian terhadap Tempat Pemakaman Bukan Umum (TPBU) yang menjadi obyek dari penelitian ini, adalah Tempat Pemakaman Bukan Umum yang dikelola oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, dengan nama *Mount Carmel Memorial Park*, yang disebut juga sebagai Makam Modern, yang

saat ini merupakan satu-satunya makam modern yang sedang dikembangkan di wilayah Jawa Tengah oleh pengembang swasta. Pengembang makam modern ini telah mendapatkan ijin prinsip pada tahun 2005 dari Pemerintah Kabupaten Semarang dengan Nomor 460 / 933 / 2005 tertanggal 12 September 2005.¹

Luas area yang sedang dikembangkan, adalah 50 hektar dari 100 hektar rencana luas area yang akan dikembangkan oleh pengelola makam modern *Mount Carmel Memorial Park*. Luas area 50 hektar yang sedang dikembangkan ini, merupakan area tanah yang telah berhasil dibebaskan oleh pengembang, dan telah mendapatkan status kepemilikan tanah berupa Hak Pakai untuk jangka waktu 25 tahun,² dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka apabila Hak Pakai tersebut telah habis masa berlakunya, pemilik Hak Pakai dalam hal ini adalah pengembang masih diberikan kesempatan untuk memperpanjang Hak tersebut apabila dikehendaki. Namun apabila Hak Pakai tersebut telah habis masa berlakunya dan pengembang tidak memperpanjang, maka hak atas tanah tersebut akan kembali menjadi milik negara. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam beberapa peraturan sebagai berikut :³

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- Keputusan Menteri Agraria / BPN Nomor 16 Tahun 1997 jo Nomor 9

¹ Wawancara dengan Triyono, Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, tanggal 30 Juli 2007

² *ibid*

³ *ibid*

Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan

- Peraturan Menteri Agraria/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

Dengan peraturan-peraturan tersebut di atas, Pemerintah Indonesia telah mengatur pengelolaan tanah makam yang dapat dikelola oleh pemerintah ataupun pihak swasta. Saat ini telah banyak tanah makam yang dikelola oleh pemerintah maupun pihak swasta. Menurut peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Pasal 1 sub (b), ditentukan bahwa pihak swasta yang dapat mengelola areal pemakaman, adalah Badan Sosial dan/ atau keagamaan, dalam Pasal 5 ayat (3) ditentukan pula bahwa pemakaman dapat dikelola oleh Badan atau Badan Hukum yang bersifat sosial dan/ atau keagamaan seizin Kepala Daerah Tingkat II. Sedangkan saat ini di Indonesia telah bermunculan pengelolaan makam oleh pengembang dengan status badan hukum yang bersifat komersial, di mana salah satunya adalah *Mount Carmel Memorial Park*, merupakan satu-satunya makam yang dikelola oleh pengembang yang berada di Jawa Tengah.⁴

⁴ Suara Merdeka, 29 Mei 2007, halaman 3

Sehubungan dengan diperbolehkannya pengembang mengelola tanah makam, maka P.T. Pagoda Karya Abadi mengembangkan *Mount Carmel Memorial Park* secara profesional dengan konsep makam modern, yang terinspirasi pada pengelolaan makam modern di luar negeri dengan model Memorial Park terbesar di Amerika pada Tahun 1917.⁵ Sebagai suatu badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak dalam pengembang tanah untuk makam modern, maka pengelola harus meminta ijin operasional kepada Pemerintah Daerah setempat, yang dalam hal ini oleh pemerintah daerah sebagai pemberi ijin prinsip.

Di Kabupaten Semarang, instansi yang mempunyai wewenang sebagai tempat untuk mengurus ijin operasional atas pengembangan tanah untuk makam modern adalah Kantor Dinas Pekerjaan Umum, di mana dalam pengurusan pendirian Tempat Pemakaman Bukan Umum (TPBU), krematorium, dan tempat penyimpanan abu/ jenazah tersebut terdapat suatu prosedur yang ditentukan oleh pihak Dinas Pekerjaan Umum. Adapun prosedur tersebut dikemukakan sebagai berikut :⁶

Dasar Hukum yang dijadikan pedoman oleh Pemerintah Kabupaten Semarang untuk pemberian ijin operasional :

- Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Tanah dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman.
- Kep. Mendagri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan PP. Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan Tanah dan Penggunaan

⁵ Lifestyle, damai di Atas Bukit, 5 Maret 2007, www.google.com

⁶ Wawancara Agus Suharto, Kepala Seksi Taman dan Penerangan Jalan Umum, Dinas Pekerjaan Umum, Tanggal 5 Juli 2007

Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

Mekanisme pemberian ijin :

Pemohon

1. Pemohon merupakan badan hukum/ yayasan sosial yang dibuktikan dengan akta Notaris mengenai pendiriannya.
2. Pemohon mengajukan proposal, yang sekurang-kurangnya berisi :
 - maksud dan tujuan pendirian Tempat Pemakaman Bukan Umum, Krematorium dan tempat Penyimpanan Abu Jenazah
 - Rencana lokasi :
 - 1) Data administratif dari desa atau kelurahan, kecamatan, dan peta lokasi
 - 2) Keterangan dari Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah atau Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang terkait, bahwa :
 - Telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) atau Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
 - Bukan lahan subur (merupakan lahan kering dan tidak produktif)
 - Tidak padat penduduk
3. Rencana kebutuhan lahan atau tanah dengan melampirkan site plan yang berisi :
 - a. kebutuhan lahan keseluruhan.
 - b. Ketersediaan tanah kepemilikan saat ini dengan melampirkan tanda bukti yang dikeluarkan BPN atau instansi terkait.

- c. Penggunaan atau peruntukan lahan tidak berlebihan sesuai dengan aturan yang berlaku, misal kebutuhan tanah untuk pemakaman masing-masing :
 - Panjang : 2,5 meter
 - Lebar : 1,5 meter
 - Jarak : 0,5 meter
 - Kedalaman : minimal 1,5 meter
4. Site Plan, meliputi blok plan atau area-area untuk :
 - a. Pemakaman, krematorium, dan Tempat Penyimpanan abu Jenazah
 - b. Fasilitas penunjang
 - Gedung dan perkantoran
 - Tempat ibadah (Masjid, Gereja, Vihara, dan lain-lain)
 - Area ruang pengunjung atau pengantar jenazah
 - Jalan dan area parkir dari paving blok
 - Taman, penghijauan atau RTH
 - Instalasi air, listrik dan penerangan jalan
5. Pernyataan kesanggupan untuk mengurus, melengkapi, dan memperoleh ijin :
 - Hak pakai, perubahan status tanah dari tanah pertanian ke non pertanian dan ijin pembebasan tanah untuk lokasi pemakaman dari Bupati Cq. Kantor Pertanahan.
 - Ijin HO (Hinder Ordonatie), UKL, UPL, Amdal, ABT (bila ada) serta IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dari instansi terkait.

- Ijin penetapan lokasi dari Bupati atas persetujuan Menteri Dalam Negeri
- Mencukupi atau memenuhi kebutuhan tanah sesuai dengan yang diisyaratkan atau ijin yang diperoleh.
- Perijinan lain yang diperlukan.
- Keterlibatan warga masyarakat sekitar dalam penyelenggaraan operasional Tempat Pemakaman Bukan Umum

Bupati atau Pemerintah Daerah

1. melakukan pengecekan terhadap rencana lokasi sesuai dengan syarat-syarat dan peraturan lain yang berlaku
2. Berdasarkan syarat-syarat yang telah dipenuhi, bupati menetapkan lokasi sesuai dengan peruntukannya
3. Bupati mengajukan kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Dirjen Pemerintahan Umum untuk memperoleh persetujuan Penetapan lokasi Tempat Pemakaman Bukan Umum
4. Atas persetujuan Menteri Dalam Negeri tersebut, Bupati mengeluarkan penetapan lokasi Tempat Pemakaman Bukan Umum bersama-sama dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi.
5. Pemohon mengajukan ijin operasional disertai kelengkapan kewajiban yang harus dipenuhi kepada Bupati Cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Semarang.
6. Bupati meneruskan kepada Menteri Dalam Negeri untuk memperoleh ijin operasional Tempat Pemakaman Bukan Umum (TPBU), krematorium, dan tempat penyimpanan abu jenazah.

7. Atas dasar persetujuan operasional dari Menteri Dalam Negeri tersebut, bupati menerbitkan keputusan bupati tentang pemberian ijin pengelolaan Operasional TPBU (Tempat Pemakaman Bukan Umum), krematorium, dan tempat penyimpanan abu jenazah kepada badan hukum atau badan sosial dimaksud sebagai pengelola dengan kewajiban sebagai berikut :
 - a. Memenuhi dan mematuhi segala peraturan dan ketentuan pemerintah yang berlaku
 - b. Pengelolaan tidak bersifat komersial dan eksklusif
 - c. Penggunaan tanah untuk pemakaian satu (1) orang
 - d. Hiasan pemakaman tidak diperkenankan berlebih-lebihan baik bentuk maupun ukurannya.
 - e. Keindahan tempat pemakaman, agar disamping berfungsi sebagai makam dapat juga berfungsi sebagai taman penghijauan, kelestarian dan keindahan lingkungan.
 - f. Tidak boleh mengalihkan hak, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain.
 - g. Menjaga keharmonisan dan keserasian serta keamanan lingkungan yang kondusif dan harmonis serta dinamis khususnya dengan masyarakat sekitar.
 - h. Membayar retribusi pemakaman, krematorium beserta tempat penyimpanan abu jenazah dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- i. Memaksimalkan ketertiban masyarakat sekitar dalam kegiatan operasional Tempat Pemakaman Bukan umum.
- j. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat mengurangi hak keperdataan pemilik makam, menutup aksesibilitas masyarakat dan mengganggu kepentingan umum.

Sehubungan dengan hal tersebut, dari hasil wawancara dengan aparat Kantor Dinas Pekerjaan Umum memberikan penjelasan bahwa ijin operasional pengembangan tanah makam sudah diajukan oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, namun sampai saat ini Pemerintah Kabupaten Semarang belum memberikan ijin operasional untuk pengembang tanah makam modern yang diajukan oleh P.T.Pagoda Karya Abadi. Hal ini disebabkan oleh karena belum ada Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur tentang pengelolaan tanah makam swasta yang diselenggarakan oleh badan hukum Perseroan Terbatas (PT) dalam bentuk Pengembang Tanah Makam, walaupun ijin prinsipnya telah diberikan.⁷

Penjelasan lebih lanjut, dikatakan bahwa Peraturan Daerah tentang pengelolaan makam oleh pengembang saat ini sedang dibahas oleh Pemerintah Kabupaten Semarang, untuk segera disahkan dan diterbitkan. Pertimbangan Pemerintah Kabupaten Semarang membuat Peraturan Daerah tersebut antara lain, adalah perlunya pengembangan tanah untuk makam yang dikelola oleh swasta dengan status tanah yang jelas serta pelayanan oleh pengelola yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan langkah Pemerintah Kabupaten Semarang tersebut, maka P.T.Pagoda

⁷ *ibid*

Karya Abadi mempunyai harapan untuk bisa memberikan pelayanan dengan jaminan kepastian hukum bagi konsumennya.

Mount Carmel Memorial Park, adalah sebuah taman pemakaman yang lokasinya strategis (*strategic location*), karena berada di wilayah Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang berlokasi di Dusun Jatirejo, Desa Kawengen, Kecamatan Ungaran Timur. Kabupaten Semarang, merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang terletak antara di tengah beberapa Kota dan Kabupaten di wilayah Jawa Tengah. Kota dan Kabupaten yang mengelilingi tersebut antara lain, adalah Kota Semarang, Kota Solo, Kota Salatiga, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Temanggung, Kabupaten Sragen, Kabupaten Grobogan, dan Kabupaten Kendal.

Dengan lokasi yang strategis ini, pengembang mempunyai harapan untuk dapat melayani masyarakat yang berada di Kabupaten/ Kota di wilayah Jawa Tengah, terutama yang berada di sekitar Kabupaten Semarang. Arealnya terhampar di lembah dari perbukitan Ungaran (*Ungaran Hillside*) yang di tata secara detail dan menyeluruh untuk menciptakan suatu suasana harmonis, asri dan damai, serta terjaminnya keamanan.

Penataan secara detail dan menyeluruh dilakukan untuk memberikan pelayanan kepada seluruh lapisan masyarakat dengan berbagai macam agama yang dipeluknya. Hal ini dapat dilihat dari macam-macam tipe tanah makam yang disediakan, baik berdasarkan ukuran maupun kapasitas tanah

makam. Adapun macam-macam tipe tanah makam yang disediakan adalah sebagai berikut :⁸

- *Single*;
- *Double*;
- *Double Special*;
- *Double Deluxe*;
- *Family*;
- *Super Family*;
- *Royal Family*; dan
- *V.I.P. (Very Important Person)*.

Dengan bermacam-macam tipe tanah makam yang disediakan seperti tersebut di atas, maka berpengaruh pula pada harga tanah makam yang ditawarkan. Sesuai dengan kondisi ekonomi pada tahun ini, harga yang ditawarkan adalah sebagai berikut :

No .	TYPE	Ukuran Tanah	HARGA	DANA ABADI **
1.	SINGLE	2 M X 5 M	Rp. 8.000.000,-	Rp. 800.000,-
2.	DOUBLE	4 M X 5 M	Rp.16.000.000,-	Rp. 1.600.000,-
3.	DOUBLE DELUXE	4 M X 6 M	Rp.21.000.000,-	Rp. 2.100.000,-
4.	DOUBLE SPECIAL	8 M X 6 M	RP.42.000.000,-	Rp. 4.200.000,-
5.	FAMILY	8 M X 12 M	Rp.95.000.000,-	Rp. 9.500.000,-
6.	SUPER FAMILY	16 M X 24 M	Rp.375.000.000,-	Rp.37.500.000,-
7.	ROYAL FAMILY	24 M X 36 M	Rp. 850.000.000,-	Rp.85.000.000,-
8.	VIP	BY REQUEST	BY REQUEST	BY REQUEST

Keterangan : 1. Harga di atas mulai berlaku tanggal 18 November 2006.

⁸ Wawancara dengan Cintya, Customer Service PT. Pagoda Karya Abadi, Tanggal 25 Juli 2007

2. Harga di atas belum termasuk biaya penggalian dan pembuatan lubang, serta biaya pembuatan nisan makam.

3. Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
**** Dana Abadi (10 % dari harga jual) adalah dana yang dikelola oleh Trust Fund untuk biaya pemeliharaan, kebersihan, dan keamanan**

Selain harga, pengembang juga telah menentukan kapasitas pemakaian tanah makam yang disesuaikan dengan tipe dan ukuran yang disediakan.

Adapun kapasitas pemakaiannya adalah sebagai berikut :

No.	TYPE	TANAH		KAPASITAS
		UKURAN	LUAS	
1.	SINGLE	2 M X 5 M	10	1
2.	DOUBLE	4 M X 5 M	20	2
3.	DOUBLE DELUXE	4 M X 6 M	24	2
4.	DOUBLE SPECIAL	8 M X 6 M	48	4
5.	FAMILY	8 M X 12 M	96	6
6.	SUPER FAMILY	16 M X 24 M	384	12
7.	ROYAL FAMILY	24 M X 36 M	864	18
8.	VIP	BY REQUEST	BY REQUEST	BY REQUEST

Pemakaman tersebut dikatakan harmonis, karena luas areal makam dibagi-bagi menjadi beberapa bagian / blok sesuai dengan tipe serta lima agama dan kepercayaan yang dianut oleh Bangsa Indonesia, karena konsep yang dikembangkan adalah untuk memenuhi kebutuhan 5 (lima) agama dan kepercayaan (*intended for 5 religion and beliefs*) yang diakui dan dipeluk oleh bangsa Indonesia.

Bahkan pengembang juga menyediakan rumah abu dan krematorium (*columbarium dan crematorium*), yang juga dibutuhkan oleh masyarakat Indonesia yang memeluk agama dan kepercayaan tertentu. Hal ini

menunjukkan bahwa pengembang tidak membedakan beragamanya agama yang dipeluk oleh Bangsa Indonesia. Pemeluk agama apapun yang diakui oleh negara Indonesia bisa dimakamkan di pemakaman ini, bahkan krematorium dan rumah abu juga disediakan, sehingga pengembang dapat mewujudkan suasana yang harmonis.

Areal yang berada ditengah-tengah hutan jati dan karet, serta pohon-pohon hias yang ditata di areal makam, membuat suasana menjadi asri, sehingga dapat dirasakan adanya kedamaian. Selain harmonis, asri dan damai, juga adanya jaminan keamanan yang diberikan oleh pengembang. Hal ini ditunjukkan oleh adanya pagar tembok keliling setinggi 3 (tiga) meter yang mengelilingi areal makam, dengan satu pintu masuk yang berupa pintu gerbang (*one gate cluster system*) dan dijaga oleh satpam selama 24 (dua puluh empat) jam (*24-hour security*).

Desain arsitektur dilakukan atas dasar-dasar feng sui oleh *Grand Master Gladys Mak Lingling*, seorang profesional astrologi China yang merupakan master dari Hongkong. *Mount Carmel Memorial Park* mempunyai fengsui yang sangat istimewa, dialiri sungai alami dan bersandar pada gunung Ungaran yang menghadap ke laut. Fengsuinya akan dapat membawa keberuntungan, kemakmuran, kekayaan, ketenaran dan kesehatan untuk generasi selanjutnya.⁹

Selain Feng sui dan desain landscaping yang matang, *Mount Carmel Memorial Park* di lengkapi dengan sarana dan prasarana yang baik. Hal ini

⁹ Sumber Brosur dan wawancara dengan Cintya, Customer Service, PT. Pagoda Karya Abadi pengembang Mount Carmel Memorial Park

dapat dilihat di areal makam, yang tidak hanya ada bangunan pos satpam, tetapi ada juga bangunan kantor yang dilengkapi dengan fasilitas umum berupa tempat untuk istirahat dan kamar mandi. Selain itu, areal makam dilengkapi pula dengan fasilitas umum yang berupa jalan, penerangan, dan lahan parkir.

Tanah makam *Mount Carmel Memorial Park* yang disediakan oleh pengembang ini diperuntukkan sebagai :¹⁰

- Tempat Peristirahatan Terakhir;
- Merelokasi makam; dan
- Pembelian kavling makam dengan fasilitas angsuran melalui jasa perbankan maupun pembelian secara tunai

Sedangkan dasar pemikiran pengembang untuk mengembangkan makam modern ini adalah :

- Kita memiliki waktu untuk melihat, membandingkan, menimbang dan memilih lokasi pemakaman yang terbaik.
- Kita memiliki waktu untuk memilih pemakaman dengan konsep yang jelas :
sistem keamanan, status hukum, biaya perawatan, inovatif desain untuk berbagai tipe dan ukuran, fasilitas umum (jalan, penerangan, lahan parkir dan kamar mandi).
- Kita dapat meringankan beban finansial yang timbul bagi keluarga yang akan ditinggalkan, dengan pembelian melalui fasilitas angsuran.

¹⁰ Wawancara Henry Poerwantoro, Sales & Marketing Manager PT. Pagoda Karya Abadi, tanggal 25 Juli 2007

- Relokasi memang perlu dilaksanakan bila kondisi pemakaman yang lama memang sudah tidak memberikan rasa nyaman dan aman, dalam arti tidak ada kepastian kepemilikan secara hukum atau adanya “penggusuran“ karena perubahan peruntukkan lahan disekitar lokasi makam.

Selain dasar pemikiran tersebut di atas, pengembang tanah makam *Mount Carmel Memorial Park* memiliki semboyan dalam pelayanan sebagai berikut :

“*Mount Carmel Memorial Park* bukan sekedar tempat peristirahatan terakhir, tetapi sebuah taman kenangan bagi seseorang yang anda kasihi. Berikanlah yang terbaik untuk terakhir kalinya bagi seseorang yang anda kasihi.”

There are no more tears of sadness

There are no more tears of sorrow.....

Everything has passed

All the beautiful memories are engraved in the heart of loved ones

A place to share joy with everyone in Mount Carmel memorial park

The righteous place to seal successful memories

(tidak ada lagi air mata dalam kesedihan, tidak ada lagi air mata untuk duka cita, Segalanya telah berlalu, semuanya adalah kenangan yang indah yang terukir di hati setiap orang, sebuah tempat untuk berbagi kegembiraan dengan setiap orang di Taman memorial Mount Carmel)

Dasar pemikiran ini merupakan penjabaran dari filosofi yang ada, yaitu :

“Orang mati jangan meninggalkan beban / hutang bagi yang ditinggalkan.”

Oleh karena konsep yang dikembangkan oleh *Mount Carmel Memorial Park* seperti terurai di atas, maka menunjukkan adanya perbedaan dengan pemakaman umum yang dikelola baik oleh pemerintah maupun swasta lainnya. Adapun perbedaan tersebut dapat diperbandingkan dalam tabel, yang antara lain adalah sebagai berikut :

Pemakaman Umum	Mount Carmel Memorial Park
<ul style="list-style-type: none"> • Tempat terlalu padat dan tidak teratur sehingga berkesan menyeramkan • Sarana dan prasaran tidak memadai, tidak ada kamar mandi, tempat untuk istirahat. • Tidak dikelola secara profesional • Tidak terawat dan terlihat kumuh • Keamanan tidak terjamin • Status kepemilikan tidak jelas sehingga kemungkinan ditumpuk atau bahkan di susun 	<ul style="list-style-type: none"> • Penataan tata ruang yang rapi • Arsitektur dan sarana memadai • Di kelola secara professional • Dengan Dana Abadi pemeliharaan akan selalu terjamin • Keamanan terjamin • Status kepemilikan dengan kepastian secara hukum

Sumber : wawancara dengan Cintya, Customer Service PT. Pagoda Karya Abadi

Dari gambaran umum tentang makam modern yang dikelola oleh swasta P.T. Pagoda Karya Abadi tersebut di atas, maka berikut ini akan disajikan hasil Penelitian tentang hak dan kewajiban yang timbul

dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern sesuai dengan yang ditawarkan dalam brosur.

2. Model-Model Pembelian Kavling Tanah Pemakaman Mount Carmel Memorial Park

Pembelian kavling tanah pemakaman ini ada dua model pembelian yang dapat dilakukan oleh konsumen, yaitu :¹¹

- *at need*,

Model *at need*, artinya makam dibeli pada saat ada konsumen meninggal dan langsung dipakai.

- dan *pre-need*.

Model *pre-need*, artinya pembelian *space* makam oleh konsumen sebelum meninggal. Model pembelian ini umumnya dilakukan oleh konsumen yang ingin melakukan investasi, di mana konsumen dapat membeli tanah makam tersebut untuk tabungan nantinya ketika meninggal dunia. Model pembelian ini timbul dari pemikiran, bahwa “bukan tidak mungkin layaknya hunian dalam beberapa tahun ke depan harga tanah di lokasi tersebut bisa meningkat”¹²

Menurut brosur yang ditawarkan oleh PT. Pagoda Karya Abadi, ada dua cara pembelian yang ditawarkan kepada konsumen, antara lain :

- jual beli secara tunai
- jual beli dengan cara angsuran atau kredit

¹¹ Arief Ardiansyah, *Kredit Rumah Masa Depan*, (Gatra : 3 Januari 2007), halaman 80 - 81

¹² Ronny Yuwono, Bisa dipakai sendiri atau hanya untuk investasi, (Suara Merdeka : 14 Agustus 2007), halaman 4

model pembelian dengan cara angsuran ini ditawarkan bagi konsumen yang menginginkan keringanan dalam pembayaran karena dapat mengangsur pembayaran harga makam tersebut, dengan model pembelian ini PT. Pagoda Karya Abadi menggandeng Citybank eazypay dengan cicilan sampai dengan 2 tahun, Lippo Bank, dan Bank Mandiri yang merupakan kredit tanpa agunan dengan programnya Program Kredit Kepemilikan Makam (*Cemetery Ownership Program*) dari brosur PT. Pagoda karya Abadi.

3. Subyek dan Obyek Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern

Dengan adanya P.T. Pagoda Karya Abadi yang mengembangkan tanah makam modern bernama Mount Carmel Memorial Park yang telah dipasarkan, maka lebih lanjut perlu diketahui tentang hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern yang ditawarkan. Hal ini sehubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pengembang kepada konsumennya.

Dilihat dari perbuatan hukum yang dilakukan, maka akan timbul ikatan antara pengembang dan konsumen yang disebut sebagai perjanjian, dan perjanjian yang dilakukan akan melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu dikemukakan terlebih dahulu tentang, adanya :

1. Obyek perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang

2. Subyek perjanjian yang terkait dalam perjanjian yang timbul dari perbuatan hukum antara pengembang dan konsumen.

3. 1. Obyek Perjanjian yang Ditawarkan Oleh Pengembang

Mengenai obyek perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang, perlu terlebih dahulu dikaji syarat perjanjian secara obyektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan syarat sahnya perjanjian sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan diantara para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dari ke-empat syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, maka syarat “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal” merupakan syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian. Maksudnya, adalah syarat untuk sahnya suatu perjanjian yang berhubungan dengan obyek dari perikatan dalam suatu perjanjian adalah :

- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab yang halal.

“Suatu hal tertentu” merupakan obyek dari perikatan atau isi dari perikatan, yaitu adanya prestasi yang harus dilakukan oleh

pengembang. Prestasi itu harus tertentu dan dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif. Sedangkan “suatu sebab yang halal” yang dimaksud adalah dalam hal isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Di dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan, bahwa “apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab maka perjanjian dianggap tidak pernah ada”.

Dari pemahaman tentang syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, maka dapat diketahui apakah barang yang ditawarkan oleh pengembang merupakan obyek perjanjian yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Dari brosur-brosur yang dipromosikan oleh P.T. Pagoda Karya Abadi, kavling tanah makam *Mount Carmel Memorial Park* dapat diketahui adanya bermacam-macam tipe dan ukuran kavling tanah makam beserta fasilitas yang ditawarkan dengan bermacam-macam harga dan cara kepemilikannya. Dengan adanya data dalam brosur tersebut, maka dapat diketahui pula obyek perjanjian yang ditawarkan.

Obyek perjanjian yang ditawarkan adalah kavling tanah makam dengan berbagai tipe dan berbagai fasilitas umum yang disediakan. Sehubungan dengan obyek perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang adalah kavling tanah makam dengan berbagai tipe yang telah ditentukan baik ukuran dan harganya, maka dapat dikatakan

bahwa obyek perjanjian yang ditawarkan adalah “suatu hal tertentu”, di mana tanah tersebut mempunyai wujud yang dapat ditentukan dari luasnya, dan letaknya. Dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian secara obyektif yang berupa “suatu hal tertentu”, maka kavling tanah makam dengan berbagai tipe yang ditawarkan oleh pengembang merupakan obyek perjanjian. Namun syarat sahnya perjanjian secara obyektif tidak hanya “suatu hal tertentu” saja, melainkan ada satu syarat lagi yang harus dipenuhi, yaitu “suatu sebab yang halal”.

Untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian “suatu sebab yang halal”, maka berdasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa isi perjanjian harus menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah isi perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak. Hal ini perlu diperhatikan, karena adanya ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata yang menentukan bahwa apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dilihat dari brosur yang ditawarkan, isi perjanjian adalah untuk tujuan jual beli kavling tanah makam, maka perlu dilihat lebih lanjut status kavling tanah makam tersebut, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Apabila dilihat dari Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 yang mengatur tentang pengelolaan tanah makam, maka status tanah makam tersebut “halal” yaitu keseluruhan tanah makam tersebut berstatus Hak Pakai, dan pembangunan dan pengelolaan makam

tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan, serta tanah tersebut mendapat ijin dari pemerintah untuk dipergunakan sebagai makam berdasarkan Surat ijin Bupati Nomor 460/ 933/ 2005 tertanggal 12 September 2005 .

Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa isi perjanjian yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian “suatu sebab tertentu”, dan “suatu sebab yang halal”, Maka obyek perjanjian yang ditawarkan oleh pengembang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Sehubungan sahnya perjanjian masih harus memenuhi syarat subyektif yang berupa “adanya kesepakatan diantara para pihak” dan “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian”, maka berikut ini akan dikemukakan tentang subyek perjanjian yang terkait dalam perjanjian kepemilikan kavling tanah makam yang ditawarkan oleh pengembang tanah makam *Mount Carmel Memorial Park*.

3. 2. Subyek Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam

Makam modern *Mount Carmel Memorial Park* dikelola oleh PT. Pagoda Karya Abadi, yang merupakan pengembang yang menawarkan kavling tanah makam. Sebagai pengembang tanah makam, PT. Pagoda Karya Abadi harus melayani konsumen atas kavling tanah makam yang ditawarkan, sehingga antara PT. Pagoda Karya Abadi dan konsumen dapat dikatakan sebagai para pihak dalam perjanjian jual beli

kavling tanah makam, yang dapat disebut pula sebagai subyek perjanjian.

Sesuai dengan syarat sahnya perjanjian secara subyektif, maka “adanya kesepakatan diantara para pihak” dan “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” perlu dipenuhi oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian. Oleh karena itu perlu diketahui lebih lanjut tentang siapa saja pihak-pihak yang dapat dikatakan sebagai subyek perjanjian yang terkait dalam perjanjian jual beli kavling tanah makam yang dimiliki oleh PT. Pagoda Karya Abadi.

Sehubungan dengan PT. Pagoda Karya Abadi adalah pihak yang menawarkan kavling tanah makam untuk dimiliki oleh konsumen. Dengan demikian subyek perjanjian kepemilikan kavling tanah makam adalah :

1. PT. Pagoda Karya Abadi
2. Konsumen

Sesuai dengan syarat sahnya perjanjian secara subyektif, maka perlu diketahui lebih lanjut tentang PT. Pagoda Karya Abadi dan Konsumen, apakah kedua belah pihak tersebut dapat memenuhi syarat subyektif “adanya kesepakatan para pihak” dan “kecakapan untuk membuat perjanjian”.

Untuk pemenuhan syarat subyektif “adanya kesepakatan para pihak”, dapat dilihat dari kesediaan konsumen membayar dengan harga sesuai dengan tipe kavling tanah makam yang telah ditentukan oleh

pengembang dan pengembang juga bersedia menyediakan kavling tanah makam sesuai dengan permintaan dari konsumen.

Sedangkan syarat subyektif “kecakapan untuk membuat perjanjian” dapat dilihat dari status hukum PT. Pagoda Karya Abadi dan siapa konsumennya. Bagaimanakah status hukum PT. Pagoda Karya Abadi dan siapakah konsumen kavling tanah makam, dapat menunjukkan subyek perjanjian cakap untuk membuat perjanjian atau tidak. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu dilihat ketentuan hukum yang mengatur tentang subyek perjanjian. Subyek perjanjian dengan sendirinya sama dengan subyek perikatan yaitu kreditur dan debitur yang merupakan subyek aktif dan subyek pasif. Adapun kreditur maupun debitur tersebut dapat orang perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum.¹³

Konsumen makam tersebut, merupakan subyek dari perjanjian yang merupakan orang perseorangan, yang mana menurut Wirjono Prodjodikoro, ditentukan bahwa :

Subyek yang berupa seorang manusia, haurs memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peratran hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.¹⁴

Sedangkan Perseroan Terbatas “PT. Pagoda Karya Abadi”, merupakan subyek perjanjian yang berupa badan hukum, di mana Badan hukum yang dapat menjadi subyek perjanjian dalam perbuatan

¹³ Achmad Busro, *Diktat Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, (Semarang : 1985), halaman 10

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur, 1993), halaman 8

hukum antara pengembang dengan konsumen makam tersebut, diisyaratkan merupakan “Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan yang didirikan menurut hukum Indonesia”.

Pada umumnya dalam melakukan perbuatan hukum Peseroan Terbatas (PT.) akan diwakilkan oleh direksi yang merupakan orang seperti halnya konsumen makam. Maka kedua belah pihak tersebut harus memenuhi ketentuan Hukum yang berlaku, bahwa seseorang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum menurut KUH Perdata dalam Pasal 330, apabila telah dewasa, dewasa yang dimaksud telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.¹⁵

4. Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Dalam Pembelian Tanah Makam di Mount Carmel Memorial Park

Dalam perjanjian antara Pengembang dengan konsumen makam ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli sebagai berikut :¹⁶

- 1) Penyebutan “Perusahaan” dalam dokumen ini merujuk pada Mount Carmel Memorial Park (Semarang) – PT. PAGODA KARYA ABADI selaku pengembang.
- 2) Perusahaan adalah pengembang penyedia makam. Perusahaan berstatus hukum dan memenuhi ketentuan-ketentuan dan perizinan-perizinan sesuai

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), halaman 92

¹⁶ PT. Pagoda karya Abadi, *Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Komsumen Tanah Makam Mount Carmel Memorial Park*

dengan standar-standar hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

- 3) Perusahaan memberikan Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam (SKTM) kepada pembeli tanah makam yang telah membayar lunas kewajibannya, memiliki hak penggunaan atau masa berlaku 10 (sepuluh) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam, dan dapat diperpanjang oleh perjanjian baru dengan dikenakan biaya administrasi.
- 4) Perusahaan menjamin hak-hak pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam untuk dapat menggunakan sendiri atau diperuntukan untuk orang lain atau dipindah tangankan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
 - a) Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam dapat dipindah tangankan apabila :
 - Pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam meninggal dunia, maka sebagai pemilik tanah makam adalah ahli warisnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Dijual
 - Sudah habis masa berlakunya selama 10 (sepuluh) tahun.
 - b) Pemidahan tanah makam Mount Carmel Memorial Park harus dilakukan melalui PT. Pagoda Karya Abadi baik bagi tanah makam yang masih kosong maupun yang telah digunakan, namun

telah dikosongkan di mana biaya pengosongannya menjadi tanggung jawab pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam.

c) Penggunaan lahan hanya diperuntukan untuk makam dan taman, dan tidak dapat dialih fungsikan.

5) Perusahaan menetapkan kapasitas maksimal makam untuk setiap type penggunaannya tidak boleh melebihi ketentuan, yaitu :

a) Single : 1 makam

b) Double : 2 makam

c) Double Deluxe : 2 makam

d) Double Special : 4 makam

e) Family : 6 makam

f) Super Family : 12 makam

g) Royal Family : 18 makam

6) Perusahaan menyediakan fasilitas umum, berupa jalan yang dapat mengakses ke seluruh area makam dan di antara kavling makam juga terdapat jalan penghubung atau jalan pintas yang kesemuanya berstatus sebagai fasilitas umum bagi kemudahan pengguna jasa makam Mount Carmel Memorial Park. Fasilitas umum lainnya berupa taman, kamar mandi atau toilet, dan keamanan.

7) Perusahaan melakukan pembangunan makam dan nisan atas beban biaya pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam.

8) Perusahaan memberikan arahan, bantuan, batasan, dan izin untuk desain khusus pembangunan makam, aksesoris, dan tanaman tambahan.

Perusahaan melakukan pemasangan atau penanamannya atas beban biaya pemilik Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam.

9) Perusahaan memungut Dana Abadi sebesar 10 % dari total harga penjualan tanah makam. Dana Abadi tersebut diperuntukan untuk :

- a) Perawatan Taman
- b) Keamanan
- c) Perpanjangan Sertifikat Induk, Perizinan, dan perpajakan.
- d) Perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum (jalan, penerangan, taman, dan kamar mandi atau toilet)

Perusahaan yang merupakan member dari ICCFA (International Cemetery, Crematorium, and Funeral Association) akan mengelola Dana Abadi sesuai dengan pengarahannya dan ketentuan dari ICCFA.

10) Perusahaan tidak menanggung hal-hal yang menjadi akibat dari FORCE MAJEUR (bencana alam, gempa bumi, tanah longsor, banjir, semburan Lumpur panas, dll), perubahan kebijakan, peraturan, regulasi, dan perundang-undangan pemerintah, pemberontakan, huru-hara, pemogokan, kebakaran dan kerusakan alamiah.

11) Apabila Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam hilang, rusak, terbakar, maka penggantian harus dilampiri laporan dari pihak yang berwajib. Penggantian Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam akan dikenakan biaya administrasi.

- 12) Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan peraturan perusahaan dengan memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku.

Uraian tentang Obyek serta Subyek serta syarat-syarat pembelian tanah makam tersebut di atas, maka dari perbuatan hukum yang berupa perjanjian antara pengembang dan konsumen lahirlah hak dan kewajiban, di mana kedua belah pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut dapat dibagi, antara lain :

1. Hak dan kewajiban konsumen makam

Dalam perbuatan hukum tersebut konsumen selaku pembeli mempunyai hak :

- memperoleh Serifikat Kepemilikan Tanah Makam (SKTM)
- penggunaan dalam jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun sejak terbitnya SKTM.
- Memperpanjang SKTM dengan perjanjian baru dengan dikenakan biaya administrasi.
- Menggunakan tanah makam tersebut untuk diri sendiri atau untuk orang lain.
- Memindah tangankan Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam.
- Memperoleh fasilitas pemeliharaan taman, keamanan, perpanjangan serifikat induk, perizinan dan perpajakan, perbaikan

dan pemeliharaan fasilitas umum dari Dana Abadi yang dibayarkan.

Sedangkan Kewajiban konsumen, yaitu membayar harga tanah sesuai dengan tipe makam yang dibeli dan membayar Dana Perawatan Abadi sebesar 10 % dari harga tanah makam yang dibeli.

Namun Harga yang dibayarkan oleh konsumen tersebut tidak termasuk biaya penggalian, pembuatan lubang, dan pembuatan nisan makam. Pengembang tidak memasukkan biaya tersebut karena ada konsumen yang melakukan pembelian tanah makam tersebut sebelum yang bersangkutan meninggal dunia, sehingga pembelian makam tersebut hanya untuk investasi masa depan

2. Hak dan kewajiban Pengembang dalam hal ini PT. Pagoda Karya Abadi selaku pengelola.

Hak dari pengembang selaku penjual mempunyai hak, sebagai berikut :

- menerima pembayaran atas pembelian kavling tanah makam yang ditawarkan.
- Menetapkan kapasitas maksimal tiap-tiap tipe makam yang ditawarkan,
- Memberi arahan, bantuan, batasan dan izin untuk desain khusus pembangunan makam, aksesoris dan tambahan tanaman.

Sedangkan kewajiban pengembang adalah, sebagai berikut :

- Mengeluarkan Serifikat Kepemilikan Tanah Makam untuk menjamin kepastian hukum atas tanah makam yang dibeli oleh konsumen.
- Mengelola Dana Perawatan Abadi untuk perawatan taman, keamanan, perpanjangan serifikat induk, perizinan dan perpajakan, serta perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum.
- Menjamin konsumen untuk dapat menggunakan sendiri atau untuk orang lain atas tanah makam tersebut.
- Menyediakan fasilitas umum.

B. Hambatan Yang Timbul Dari Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern

Secara yuridis, pelaksanaan perjanjian kepemilikan kavling tanah makam mengalami hambatan yang berupa belum dimilikinya ijin operasional pengelolaan makam dari pemerintah Kabupaten Semarang oleh PT. Pagoda Karya Abadi. Sehubungan dengan hal tersebut pengembang dalam hal ini PT. Pagoda Karya Abadi selaku subyek dari perjanjian belum dapat memenuhi perjanjian dalam hal pemberian Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam (SKTM) kepada konsumennya. Belum diterbitkannya ijin operasional tersebut dikarenakan oleh sebab-sebab sebagai berikut :

- a. Dilihat dari obyek perjanjian yang berupa kavling tanah makam yang ditawarkan adalah kavling tanah makam dengan berbagai tipe dan ukuran. Ditinjau dari Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 9

Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman, menentukan bahwa ukuran kavling tanah makam harus tidak lebih dari 2,5 (dua setengah) meter x 1,5 (satu setengah) meter dengan kedalaman minimum 1,5 (satu setengah) meter. Sehubungan dengan hal tersebut, pengembang akan menghadapi hambatan dalam pelayanan terhadap konsumen, karena isi perjanjian akan bertentangan dengan peraturan yang telah berlaku karena tipe-tipe makam yang ditawarkan oleh PT. Pagoda Karya Abadi mempunyai ukuran makam yang melebihi ketentuan, misalnya untuk tipe single, makam tersebut memiliki ukuran 2 (dua) meter x 5 (lima) meter.

- b. Pengelolaan yang dilakukan oleh pengembang secara komersial dan eksklusif bertentangan dengan Pasal 10 ayat (6) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 yang merupakan pedoman pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, dalam Pasal dan ayat tersebut ditentukan bahwa pengelolaan Tempat pemakaman Bukan Umum tidak dibenarkan bersifat komersial dan eksklusif. Sedangkan PT. Pagoda Karya Abadi menjual tanah makam tersebut setiap kavling tanah makamnya dengan harga yang sangat komersial.
- c. Dilihat dari status hukum kepemilikan kavling tanah makan yang diijinkan oleh pemerintah adalah Hak Pakai dengan jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang apabila masih dikehendaki oleh pengembang. Dalam penawarannya kavling tanah makam modern tersebut setiap konsumen akan mendapatkan kepastian secara hukum

akan status tanah yang akan mereka beli dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Permasalahannya adalah tidak sesuai status tanah yang diijinkan yang dimiliki oleh pengembang yang berupa Hak Pakai dengan status tanah yang ditawarkan yang berupa Hak Guna Bangunan akan menimbulkan permasalahan dalam pemenuhan janji dari pengembang kepada konsumen, dikarenakan tanah dengan status Hak Pakai tidak dapat ditumpuk dengan pemberian status Hak Guna Bangunan.¹⁷

- d. Dana Perawatan Abadi yang ditentukan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 15 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, dalam pasal tersebut ditentukan bahwa pengenaan sumbangan Tempat Pemakaman Bukan Umum oleh swasta tidak dibenarkan dipungut secara komersial dan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat. Pemungutan Dana Perawatan Abadi yang dilakukan PT. Pagoda Karya Abadi adalah sebesar 10 % dari harga jual tanah makam per kavlingnya.
- e. Tipe makam yang ditawarkan dikaitkan dengan bangunan untuk tipe makam family, Super family, Royal Family, serta V.I.P, di mana bangunan makam tersebut menyerupai bangunan rumah, dengan bentuk bangunan tersebut menurut ketentuan Pasal 11 sub (f) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 bertentangan, karena

¹⁷ Wawancara Triyono, Staff Kantor Badan Pertanahan Negara kabupaten Semarang, tanggal 25 Juli 2005

dalam ketentuan tersebut ditentukan bahwa hiasan makam tidak boleh berlebihan baik bentuk maupun ukuran. Hal tersebut akan menjadi permasalahan antara konsumen dengan pengembang karena memungkinkan kesulitan dalam pembangunan makam sesuai dengan desain yang telah ditawarkan.

- f. Pemerintah Kabupaten Semarang sedang menyusun Peraturan Daerah yang berkaitan dengan pengelolaan tanah makam yang dilakukan oleh pengembang swasta.

Karena masih terdapat beberapa ketidaksesuaian antara peraturan yang berlaku dengan kegiatan yang dilakukan pengembang makam tersebut, menyebabkan ijin operasional pengelolaan makam tersebut belum diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Semarang, dan belum terbitnya ijin operasional tersebut menghambat pengembang makam dalam hal pemenuhan pemberian Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam kepada konsumen makam.

C. Upaya-Upaya Untuk Mengatasi Hambatan Yang Timbul Dalam Perjanjian Kepemilikan Kavling Tanah Makam Modern

Dari uraian tentang hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern tersebut di atas perlu dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang.

Upaya-upaya yang dilakukan pemerintah adalah sebagai berikut :

1. Menyusun Peraturan Daerah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah ada, namun memperhatikan pengelolaan makam yang dikelola oleh pengembang swasta.
2. Memberikan ijin operasional untuk pengelolaan Mount Carmel Memorial Park kepada PT. Pagoda Karya Abadi setelah Peraturan Daerah untuk Pengelolaan Makam disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Semarang.

Upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pengembang, antara lain :

1. Menunggu Peraturan Daerah dari Pemerintah Kabupaten Semarang untuk melengkapi dan menyesuaikan berkas permohonan ijin operasional, agar supaya ijin operasional dapat disahkan secepatnya.
2. Memberikan masukan kepada pemerintah kabupaten melalui Dinas Pekerjaan Umum tentang adanya kebutuhan masyarakat atas kavling tanah makam dengan bermacam-macam tipe dan bentuk bangunan. Upaya ini agar supaya Peraturan Daerah yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten dapat memenuhi kebutuhan akan kavling tanah makam dengan berbagai macam tipe dan bentuk bangunan.
3. Memohon kepada pemerintah agar dibuat peraturan mengenai tanah makam yang dapat memberikan status hukum yang jelas terhadap kepemilikan kavling tanah makam beserta syarat, proses dan prosedurnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perbuatan hukum yang berupa perjanjian antara PT. Pagoda Karya Abadi dan Konsumen tanah makam modern menimbulkan hak dan kewajiban antara pengembang tanah makam modern dan konsumen makam. Sehingga dapat dipisahkan antara hak dan kewajiban pengembang dengan konsumen, sebagai berikut :

- a. Hak dan kewajiban konsumen kavling tanah makam

Dalam perbuatan hukum tersebut konsumen selaku pembeli mempunyai hak memperoleh Serifikat Kepemilikan Tanah Makam (SKTM), penggunaan dalam jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun sejak terbitnya SKTM, memperpanjang dengan perjanjian baru dengan dikenakan biaya administrasi, menggunakan tanah makam tersebut untuk diri sendiri atau untuk orang lain, memindah tangankan Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam, memperoleh fasilitas pemeliharaan taman, keamanan, perpanjangan serifikat induk, perizinan dan perpajakan, perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum dari Dana Abadi yang dibayarkan. Sedangkan Kewajiban konsumen, yaitu membayar harga tanah sesuai dengan tipe makam yang dibeli dan membayar Dana Perawatan Abadi sebesar 10 % dari harga tanah makam yang dibeli.

- b. Hak dan kewajiban Pengembang dalam hal ini PT. Pagoda Karya Abadi selaku pengelola. Hak dari pengembang adalah menerima pembayaran atas pembelian kavling tanah makam yang ditawarkan, menetapkan kapasitas maksimal tiap-tiap tipe makam yang ditawarkan, memberi arahan, bantuan, batasan dan izin untuk desain khusus pembangunan makam, aksesoris dan tambahan tanaman. Sedangkan kewajibannya , adalah mengeluarkan Serifikat Kepemilikan Tanah Makam untuk menjamin kepastian hukum atas tanah makam yang dibeli oleh konsumen, mengelola Dana Perawatan Abadi untuk perawatan taman, keamanan, perpanjangan serifikat induk, perizinan dan perpajakan, serta perbaikan dan pemeliharaan fasilitas umum, menjamin konsumen untuk dapat menggunakan sendiri atau untuk orang lain atas tanah makam tersebut, dan menyediakan fasilitas umum.
2. Dalam perjanjian antara PT. Pagoda Karya Abadi dengan konsumennya melalui jual beli secara tunai maupun angsuran, terdapat hambatan yang timbul, yaitu belum dikeluarkannya ijin operasional pengelolaan makam oleh Pemerintah Kabupaten Semarang, yang disebabkan adanya ketidaksesuaian antara aturan yang berlaku dengan kegiatan yang ditawarkan pengembang makam dalam pengelolaan makam kepada konsumen, sehingga realisasi pemberian kepastian hukum berupa Sertifikat Kepemilikan Tanah Makam belum dapat dilaksanakan. Sebab-sebab tersebut sebagai berikut :

- obyek tanah yang diperjualbelikan dengan berbagai tipe dan ukuran bertentangan dengan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman, dalam pasal tersebut telah ditentukan ukuran tiap kavling makam adalah harus tidak lebih dari 2,5 meter x 1,5 meter dengan kedalaman minimum 1,5 meter.
- Pengelolaan yang dilakukan oleh pengembang secara komersial dan eksklusif bertentangan dengan Pasal 10 ayat (6) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 yang merupakan pedoman pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, ditentukan bahwa pengelolaan Tempat pemakaman Bukan Umum tidak dibenarkan bersifat komersial dan eksklusif. Sedangkan PT. Pagoda Karya Abadi menjual tanah makam tersebut dengan harga yang sangat komersial setiap kavling tanah makamnya.
- Dana Perawatan Abadi yang ditentukan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 15 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987, dalam pasal tersebut ditentukan bahwa pengenaan sumbangan Tempat Pemakaman Bukan Umum oleh swasta tidak dibenarkan dipungut secara komersial dan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat. Pemungutan Dana Perawatan Abadi yang dilakukan PT. Pagoda Karya Abadi adalah sebesar 10 % dari harga jual tanah makam per kavlingnya.

- Tipe makam yang ditawarkan dikaitkan dengan bangunan untuk tipe makam family, Super family, Royal Family, serta V.I.P, di mana bangunan makam tersebut menyerupai bangunan rumah, dengan bentuk bangunan tersebut menurut ketentuan Pasal 11 sub (f) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 bertentangan, karena dalam ketentuan tersebut ditentukan bahwa hiasan makam tidak boleh berlebihan baik bentuk maupun ukuran. Hal tersebut akan menjadi permasalahan, karena memungkinkan kesulitan dalam pembangunan makam sesuai dengan desain yang telah ditawarkan.
3. Dari hambatan tersebut di atas perlu dilakukan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan tersebut baik dari pihak pemerintah maupun dari pihak pengembang makam. Adapun upaya-upaya tersebut antara lain :
- Pihak pemerintah hendaknya segera menerbitkan ijin operasional bagi PT. Pagoda Karya Abadi, agar dalam melakukan operasional pengelolaan makam Mount Carmel Memorial Park pengembang telah memiliki kepastian hukum. Penerbitan Peraturan Daerah untuk pengelolaan makam di Kabupaten Semarang perlu dilakukan segera agar dalam pengelolaan makam tersebut pengembang makam mempunyai payung hukumnya yang jelas.
 - Sedangkan pengembang dapat melakukan upaya melengkapi dan menyesuaikan berkas permohonan ijin operasional, agar supaya ijin operasional dapat disahkan secepatnya. Memberikan masukan kepada pemerintah kabupaten melalui Dinas Pekerjaan Umum tentang adanya

kebutuhan masyarakat atas kavling tanah makam dengan bermacam-macam tipe dan bentuk bangunan dan konsep pengelolaan yang jelas. Upaya ini agar Peraturan Daerah yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten dapat mengakomodir pengaturan pengelolaan makam secara modern. Serta memohon kepada pemerintah agar dibentuk peraturan mengenai tanah makam yang dapat memberikan status hukum yang jelas terhadap kepemilikan kavling tanah makam beserta syarat, proses dan prosedurnya.

B. Saran

2. Adanya fenomena pengembang makam modern yang menawarkan bermacam-macam tipe kavling tanah makam dengan berbagai bentuk dan ukuran serta harganya, dan disisi lain belum adanya peraturan hukum yang mendukung operasionalnya pengembang tanah makam modern, maka saran untuk pemerintah adalah membuat peraturan hukum yang dapat mengakomodir kepentingan pengembang yang tidak merugikan konsumen dan masyarakat serta pemerintah. Dan secara khusus, saran untuk Pemerintah Kabupaten Semarang adalah agar supaya Pemerintah Kabupaten Semarang segera membuat Peraturan Daerah tentang Pengelolaan tanah makam yang mengatur secara khusus pengelolaan makam modern di Kabupaten Semarang.
3. Hendaknya Pemerintah Kabupaten Semarang segera menerbitkan ijin operasional pengelolaan makam Mount Carmel Memorial Park, agar

supaya pengembang dapat melakukan perjanjian kepemilikan kavling tanah makam modern dengan konsumennya, serta dapat merealisasikan pemberian Sertifikat Tanah Makam (SKTM) kepada konsumen makam, sehingga pemberian kepastian hukum dalam kepemilikan kavling tanah makam modern dapat segera terwujud.

4. Bagi pengembang tanah makam modern, dalam pengelolaan makam hendaknya disesuaikan dengan peraturan yang telah ada, yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Tempat Pemakaman agar izin operasional dapat segera diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin H., Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004)
- Ashshofa Burhan, Metode Penelitian Hukum, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004)
- Fuady Munir, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001)
- Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia Jilid 1, (Jakarta : Djambatan, 2005)
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaya, Perikatan Pada Umumnya, (Jakarta : Rajawali Pers, 2003)
- , Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, (Jakarta : Rajawali Pers, 2004)
- Mashudi H dan Mohammad Chidir Ali (alm), Bab-Bab Hukum Perikatan (Pengertian-pengertian Elementer), (Bandung : Mandar Maju, 1995)
- Hasanuddin Rahman, Contract Drafting, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003)
- Satrio J, Hukum Perikatan (perikatan pada umumnya), (Bandung : Alumni, 1999)
- , Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001)
- Setiawan R., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung : Bina Cipta, 1979)
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI-Pers, 1986)
- , Mamudji, Sri, Penelitian Hukum Normatif, (Jakarta : Rajawali Pers, 1985)
- Soeprapto, Hartono Hadi, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan hukum Jaminan, (Yogyakarta : Liberty, 1984)
- Subekti R., Aneka Perjanjian, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995)
- , Hukum Perjanjian, (Jakarta : Intermasa, 1978)

Suharnoko, Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa kasus), (Jakarta : Pernada Media Group, 2004)

Sumitro, Ronny Hanintijo, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985)

Syahrani, Ridwan, Seluk beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, (Bandung : Alumni, 2000)

Wantjik Saleh K., Hak Anda Atas Tanah, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982)

Wirjono Prodjodikoro R., Asas-Asas hukum Perjanjian, (Bandung : Sumur, 1993)

Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan

Subekti R. dan Tjitrosudibio R., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta : Pradya Paramita, 1985)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peratur Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Makam

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan PP Nomor 9 Tahun 1987

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.